

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Sockerbiten**

Org.nr. 769603-8459

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- noter	7
- underskrifter	9

*SB* *AW* *B*  
*AB* *PO* *ML*

## Brf Sockerbiten

Org.nr. 769603-8459

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

#### Styrelsens sammansättning

Torsten Elofsson	Ordförande
Stefan Nilsson	Vice ordförande
Sven Brodin	Ledamot
Pia Olsson	Ledamot
Lars Bierlein	Ledamot

Kurt Jacobsson	Suppleant
Maria Zieger	Suppleant

#### Valberedning

Jörgen Tursell  
Magnus Hansson

#### Revisor

KPMG AB

#### Styrelsemöte

Styrelsen har under året haft 9 stycken protokollförda sammanträden.

#### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Närvarande var 19 röstberättigade.

#### Fastighet och lägenhetsuppgifter

Bostadsrättsföreningen Sockerbiten förvärvade fastigheten Hövitsmannen 1 den 1 september 2003 för 51 800 000 kr. Byggnaden uppfördes av Malmö Stad för Svenska Sockerbolagets räkning och var färdigställd 1929. Fastigheten har 32 bostadsrättslägenheter med en total yta av 4 481 kvm, samt lokaler med en yta av 573 kvm. Samtliga 32 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

#### Förvaltning

Örehus Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

#### Verksamhetens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan bindningstid.

#### Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Länsförsäkringar.

Skv RW J  
GB to  
AIL

# Brf Sockerbiten

Org.nr. 769603-8459

## Ekonomi och framtida utveckling

- Föreningen har stabil ekonomi och ett positivt kassaflöde.
- Amorteringar och låg räntenivå samt omförhandlade lån har minskat föreningens räntekostnader.
- Det är inte aktuellt med några avgiftshöjningar.
- Föreningen har tecknat avtal med ComHem som innebär att samtliga bostadsrättshavare har samma leverantör av TV och bredband. Kostnaden ingår i årsavgiften.
- Miljöförvaltningen Malmö stad har gjort en energiutredning som nu ligger till grund för föreningens mål minska kostnaderna för el och värme. Inför 2020 planeras byte av radiatortermostater. Utredning har påbörjats beträffande gemensam nätavgift för el.
- Ny energibesparande belysning har installerats i garage, trappuppgångar och andra allmänna utrymmen.
- Ny utomhusbelysning har installerats på fasaden som vetter mot Helmfeltsgatan.
- Klinkergolv har lagts i passagen mellan garage och tvättstuga.
- Jourvalet med Avarn Security har avslutats. Nytt avtal har tecknats med Örestads bevakning.
- Föreningen har en aktiv trädgrundsgrupp. Plattsättning och plantering av växter på fastighetens gård gjordes under två trädgårdsdagar.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 59 st

## Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 823	2 886	2 871	2 881
Resultat efter finansiella poster	415	351	578	-55
Soliditet (%)	78,53	76,94	75,45	75,19

## Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	33 104 364	5 264 744	2 014 194	1 117 122	351 120
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			231 876		-231 876
Balanseras i ny räkning				119 244	-119 244
Årets resultat					415 212
Belopp vid årets utgång	33 104 364	5 264 744	2 246 070	1 236 366	415 212

## Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	1 236 367
Årets resultat	415 212
	<hr/>
	1 651 579
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	277 605
Balanseras i ny räkning	1 373 974
	<hr/>
	1 651 579

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

**Brf Sockerbiten**

Org.nr. 769603-8459

**RESULTATRÄKNING**

	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 822 840	2 874 305
Övriga rörelseintäkter		10 207	11 400
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 833 047</b>	<b>2 885 705</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och Fastighetskostnader	3	-1 461 097	-1 578 503
Övriga externa kostnader	4	-65 259	-54 824
Personalkostnader	5	-72 044	-70 391
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-560 633	-560 633
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 159 033</b>	<b>-2 264 351</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>674 014</b>	<b>621 354</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 452	2 380
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 254	-272 614
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-258 802</b>	<b>-270 234</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>415 212</b>	<b>351 120</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>415 212</b>	<b>351 120</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>415 212</b>	<b>351 120</b>



**Brf Sockerbiten**

Org.nr. 769603-8459

**BALANSRÄKNING****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Medlemsinsatser		33 104 364	33 104 364
Upplåtelseavgifter		5 264 744	5 264 744
Fond för yttre underhåll		2 246 070	2 014 194
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 615 178</b>	<b>40 383 302</b>

**Fritt eget kapital**

Balanserat resultat		1 236 367	1 117 122
Årets resultat		415 212	351 120
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 651 579</b>	<b>1 468 242</b>

**Summa eget kapital**

42 266 757 41 851 544

**Långfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 000 000	12 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

**Kortfristiga skulder**

Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 000 000	0
Leverantörsskulder		185 693	109 176
Skatteskulder		7 854	0
Övriga skulder		1 650	30 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		357 412	380 564
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 552 609</b>	<b>520 341</b>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

53 819 366 54 371 885



# Brf Sockerbiten

Org.nr. 769603-8459

## NOTER

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag(K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

#### Tillämpade avskrivningstider:

	<u>Antal år</u>
Byggnader	75
Fastighetsförbättringar	50

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Marken avskrivs ej.

### Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning	2019	2018
Årsavgifter	2 052 793	2 052 771
Hyror, lokaler	528 948	606 156
Hyror, garage- och parkeringsplatser	241 100	215 379
	<hr/> 2 822 841	<hr/> 2 874 306

Not 3 Drifts- och Fastighetskostnader	2019	2018
Materialinköp	4 619	0
Snöröjning	2 725	6 250
Trädgårdsskötsel	42 741	80 473
Städning	56 920	51 953
OVK	30 600	0
Hissbesiktning	3 190	0
Bevakningskostnader	6 762	6 475
Serviceavtal	15 864	13 490
Löp. underhåll gem. utrymme	239 930	81 850
Löp. underhåll hissar	6 895	24 425
Löp. underhåll hus utvändigt	16 803	227 371
Löp. underhåll garage	0	3 600
El	83 476	86 879
Uppvärmning	530 262	589 741
Vatten	89 302	79 118
Renhållning	30 263	30 629
Fastighetsförsäkringar	41 439	37 033
Kabel TV	111 321	111 036
Förvaltningskostnad	57 322	57 287
Fastighetsskatt	90 662	85 704
	<hr/> 1 461 096	<hr/> 1 578 503

Not 4 Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsinventarier	0	6 380
Revisionsarvode	12 375	13 375
Konsultarvode	10 188	0
Bankkostnader	3 371	2 154
Övriga kostnader	39 325	32 915
	<hr/> 65 259	<hr/> 54 824

**Brf Sockerbiten**

Org.nr. 769603-8459

**NOTER**

<b>Not 5 Personal</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<i>Löner; ersättningar m.m.</i>		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	63 600	59 200
	<u>63 600</u>	<u>59 200</u>
Sociala kostnader	8 444	11 191
Summa styrelse och övriga	<u>72 044</u>	<u>70 391</u>

**Noter till balansräkningen**

<b>Not 6 Byggnader och mark</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	60 043 105	60 043 105
Utgående anskaffningsvärden	60 043 105	60 043 105
Ingående avskrivningar	-6 961 295	-6 400 662
Årets avskrivningar	-560 633	-560 633
Utgående avskrivningar	<u>-7 521 928</u>	<u>-6 961 295</u>
Redovisat värde	52 521 177	53 081 810
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	41 513 000	32 169 000
Byggnader	<u>51 022 000</u>	<u>45 123 000</u>
	92 535 000	77 292 000
I ingående anskaffningsvärde ingår:		
Värde mark	14 513 796 kr	
Värde fastighetsförbättringar	1 487 951 kr	

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Lånenummer</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Justeras</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Nästa års amortering</b>
<b>Förfaller inom 1 år</b>					
Swedbank		3,620	2020-06-25	3 000 000	
Swedbank		1,098	2020-06-28	2 000 000	
Swedbank		3,620	2020-06-25	2 000 000	
<b>Förfaller inom 2-5 år</b>					
Swedbank		1,410	2022-08-25	4 000 000	
				<u>11 000 000</u>	0
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
					4 000 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					
					11 000 000

Tre av föreningens lån har slutförfallodag under 2020. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen kommer att omsättas på förfalldagen.

*Sh. m. J.*  
*Bo*  
*ML*



# Brf Sockerbiten

Org.nr. 769603-8459

## NOTER

### Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 625 000	26 625 000
	Summa ställda säkerheter	<u>26 625 000</u>	<u>26 625 000</u>

Malmö 2020-03-18



Torsten Elofsson



Stefan Nilsson



Sven Brodin



Pia Olsson



Lars Bierlein

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sockerbiten, org. nr 769603-8459

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sockerbiten för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sockerbiten för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 1 april 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor