

**Brf Sockerbiten**  
**Org nr 769603-8459**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

*Grö Sör*  
70

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

*Allmänt om verksamheten*

### Styrelsens sammansättning

#### Ordinarie

Torsten Elofsson	Ordförande
Lars Bierlein	Ledamot
Sven Brodin	Ledamot
Ulla Nordström	Ledamot, avgått under året.
Pia Olsson	Ledamot

#### Suppleanter

Kurt Jacobsson	Suppleant
Stefan Nilsson	Suppleant

### Valberedning

Jörgen Tursell  
Magnus Hansson

### Revisor

KPMG AB, *Jonas Nihlberg*

### Styrelsemöte

Styrelsen har under året haft 9 stycken protokollförda sammanträden.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-15. Närvarande var 18 röstberättigade.  
Extra föreningsstämma hölls 2018-10-23 för beslut om upplåtelse av del i vindsutrymme. 10 röstberättigade deltog.

### 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. En överlåtelse av lägenhet har skett under året.

### Förvaltning

Fastighets AB Frontnine har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

*[Handwritten signature]*

### 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.

### Ekonomi och framtida utveckling

Föreningen har stabil ekonomi och ett positivt kassaflöde.

Amorteringar och låg räntenivå samt omförhandlade lån har minskat föreningens räntekostnader. Samtliga lägenhetsdörrar i trapphusen är ersatta med nya specialtillverkade dörrar med väsentligt högre säkerhet och skydd mot brand och intrång.

Nya postboxar med elektronisk låsning har installerats i samtliga entréer.

Under året har fastigheten fått en ny port med entréparti.

Årsavgifterna är oförändrade sedan föreningens bildades. Styrelsen har inte fattat något beslut om kommande förändringar av årsavgifterna.

Avsättningen till föreningens fond för yttre underhåll görs årligen med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde, i enlighet med föreningens stadgar.

### Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	tkr	2 886	2 871	2 881	2 879
Resultat efter finansiella poster	tkr	351	578	-55	520
Soliditet	%	76,9	75,5	75,2	75,1

20  
2018  
2017  
2016  
2015

### Förändring i eget kapital

	Upplåtelse-					Årets resultat	Totalt
	Insatser	avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat			
Belopp vid årets ingång	33 049 364	5 264 744	1 837 116	716 337	577 863	41 445 424	
Årets förändring	55 000	-	-	-	-	55 000	
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:							
Avsättning till underhållsfond	-	-	177 078	-177 078	-	-	
Balanseras i ny räkning				577 863	-577 863	-	
Årets resultat					351 120	351 120	
Belopp vid årets utgång	<u>33 104 364</u>	<u>5 264 744</u>	<u>2 014 194</u>	<u>1 117 122</u>	<u>351 120</u>	<u>41 851 544</u>	

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	1 117 123
Årets resultat	351 120
<b>Totalt</b>	<b><u>1 468 243</u></b>

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar

i ny räkning balanseras

**Totalt**

231 876
<u>1 236 367</u>
<b><u>1 468 243</u></b>

*Handwritten signature and initials*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 874 306	2 865 040
Övriga rörelseintäkter		11 400	6 313
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 885 706</b>	<b>2 871 353</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga rörelsekostnader	3	-1 633 328	-1 330 305
Personalkostnader	4	-70 391	-90 577
Avskrivning av anläggningstillgångar	5	-560 633	-560 649
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 264 352</b>	<b>-1 981 531</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>621 354</b>	<b>889 822</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 380	1 822
Räntekostnader och liknande resultatposter		-272 614	-313 781
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-270 234</b>	<b>-311 959</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>351 120</b>	<b>577 863</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>351 120</b>	<b>577 863</b>


  
 Jm  
 G. S. S. B.  
 S.

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	53 081 810	53 642 443
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>53 081 810</u>	<u>53 642 443</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>53 081 810</b></u>	<u><b>53 642 443</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		2 343	14 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		63 554	61 068
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>65 897</u>	<u>75 806</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		1 224 179	1 169 289
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 224 179</u>	<u>1 169 289</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 290 076</b></u>	<u><b>1 245 095</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>54 371 886</b></u>	<u><b>54 887 538</b></u>

✓  
Gö. S. S.  
P.



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		33 104 364	33 049 364
Upplåtelseavgifter		5 264 744	5 264 744
Underhållsfond		2 014 194	2 014 194
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa bundet eget kapital</i>		40 383 302	40 328 302
		<hr/>	<hr/>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 117 123	539 259
Årets resultat		351 120	577 863
		<hr/>	<hr/>
<i>Summa fritt eget kapital</i>		1 468 243	1 117 122
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 851 545</b>	<b>41 445 424</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	12 000 000	13 000 000
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>12 000 000</b>	<b>13 000 000</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		109 176	89 542
Övriga skulder		30 601	4 347
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		380 564	348 225
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>520 341</b>	<b>442 114</b>
		<hr/>	<hr/>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 371 886</b>	<b>54 887 538</b>

20  
98  
70

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	75 år
Fastighetsförbättringar	50 år

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

*Handwritten signatures and initials:*  
W  
R.B. S.S.  
P.A.



## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
Årsavgifter	2 052 771	2 052 792
Lokalhyror	606 156	595 905
Hysesintäkter, garage och parkering	215 379	216 343
<b>Summa</b>	<b><u>2 874 306</u></b>	<b><u>2 865 040</u></b>

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	2018-01-01 <u>-2018-12-31</u>	2017-01-01 <u>-2017-12-31</u>
El	86 879	71 986
Ekonomisk förvaltning	54 036	55 146
Fastighetsförsäkring	37 033	39 786
Fastighetsskatt	85 704	85 000
Fjärrvärme	589 741	555 204
Bevakning	6 475	8 982
Kabel-TV	111 036	29 344
Renhållning	30 629	30 477
Reparationer, inre allmänt	109 875	125 188
Reparationer, yttre allmänt	227 371	39 542
Reparationer, bostäder	-	38 485
Reparationer, lokaler	5 189	-
Snöröjning	6 250	-
Trappstädning	51 953	51 820
Trädgård	80 473	65 050
Vatten och avlopp	79 118	81 864
Övriga rörelsekostnader	71 565	52 430
<b>Totalt</b>	<b><u>1 633 327</u></b>	<b><u>1 330 304</u></b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>	<u>2017-01-01</u> <u>-2017-12-31</u>
Styrelsearvode	59 200	76 600
Sociala avgifter	11 191	13 977
<b>Summa</b>	<b><u>70 391</u></b>	<b><u>90 577</u></b>

**Upplysningar till balansräkningen**

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	44 041 358	44 041 358
Ingående anskaffningsvärde, fastighetsförbättringar	1 487 951	1 080 000
Årets fastighetsförbättringar	-	407 951
Ingående anskaffningsvärden, mark	14 513 796	14 513 796
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b><u>60 043 105</u></b>	<b><u>60 043 105</u></b>
Ingående avskrivningar	-6 400 662	-5 840 013
- Årets avskrivningar	-560 633	-560 649
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b><u>-6 961 295</u></b>	<b><u>-6 400 662</u></b>
<b>Redovisat värde</b>	<b><u>53 081 810</u></b>	<b><u>53 642 443</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	45 123 000	45 123 000
Taxeringsvärde mark	32 169 000	32 169 000
<b>Summa</b>	<b><u>77 292 000</u></b>	<b><u>77 292 000</u></b>

  
 JW  
 J.B. Skerf  
 7/11

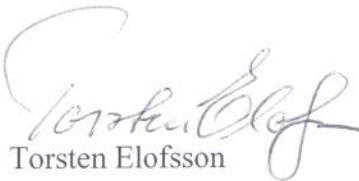
**Not 6 Långfristiga skulder**

Långgivare	Ränta %	Förfalldatum	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank	3,62	2020-06-25	3 000 000	3 000 000
Swedbank	0,80	2019-06-19	2 000 000	2 000 000
Swedbank	3,62	2020-06-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank	1,10	Rörligt	1 000 000	1 000 000
Swedbank	4,38	Löst	0	1 000 000
Swedbank	1,41	2022-08-25	4 000 000	4 000 000
<b>Summa</b>			<b>12 000 000</b>	<b>13 000 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Fastighetsinteckning	26 625 000	26 625 000
	<u>26 625 000</u>	<u>26 625 000</u>

Malmö 2019-03-13

  
Torsten Elofsson

  
Lars Bierlein

  
Sven Brodin

  
Pia Olsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-04-05

KPMG AB

  
Jonas Nihlberg  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sockerbiten för år 2018.

Enligt min 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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sockerbiten för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den

5 april 2019



Jonas Nihlberg

Auktoriserad revisor