

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

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2016**

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.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

*Allmänt om verksamheten*

### Styrelsens sammansättning

#### Ordinarie

Torsten Elofsson	Ordförande
Lars Bierlein	Ledamot
Sven Brodin	Ledamot
Ulla Nordström	Ledamot

#### Suppleanter

Pia Olsson	Suppleant
Kurt Jacobsson	Suppleant

### Valberedning

Jörgen Tursell  
Lars Tong Strömberg

### Revisor

Joakim Sandström

### Styrelsemöte

Styrelsen har under året haft 6 stycken protokollförda sammanträden.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-03. Närvarande var 29 medlemmar varav 19 röstberättigade.

Exta föreningsstämma hölls 2015-06-08 för beslut om ändring av föreningens stadgar. 9 röstberättigade deltog varav två med fullmakt.

### 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.

OVK-besiktning har genomförts.

### Förvaltning

Fastighets AB Frontnine 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.

### 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 under året ersatta med nya platsbyggda dörrar med väsentligt högre säkerhet och skydd mot brand och intrång.

Nya postboxar med elektronisk låsning har installerats i samtliga entréer.

Förbättringsarbeten har gjorts på vinden.

Asfalteringsarbeten har utförts på föreningens parkeringsplatsr.

Byte av dörrar och övriga arbeten har kunnat ske utan upplåning.

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>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	tkr	2 881	2 879	2 910	2 906
Resultat efter finansiella poster	tkr	-55	520	484	393
Soliditet	%	75,2	75,1	68,0	66,6

### Förändring i eget kapital

	Upplåtelse-					Årets resultat	Totalt
	Insatser	avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat			
Belopp vid årets ingång	33 049 364	5 264 744	1 660 038	428 544	520 031	40 922 721	
Årets förändring	-	-	-	-	-	-	
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:							
Avsättning till underhållsfond	-	-	177 078	-177 078	-	-	
Balanseras i ny räkning				520 031	-520 031	-	
Årets resultat					-55 160	-55 160	
Belopp vid årets utgång	<u>33 049 364</u>	<u>5 264 744</u>	<u>1 837 116</u>	<u>771 497</u>	<u>-55 160</u>	<u>40 867 561</u>	

### Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat	771 497
Årets resultat	-55 160
<b>Totalt</b>	<b><u>716 337</u></b>

Styrelsen föreslår följande disposition

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar  
i ny räkning balanseras

177 078  
539 259

**Totalt** **716 337**

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 867 117	2 868 694
Övriga rörelseintäkter		13 846	10 130
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 880 963</b>	<b>2 878 824</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga rörelsekostnader	3	-1 926 093	-1 241 122
Personalkostnader	4	-91 814	-56 609
Avskrivning av anläggningstillgångar	5	-552 474	-530 874
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 570 381</b>	<b>-1 828 605</b>
<b><i>Rörelseresultat</i></b>		<b><i>310 582</i></b>	<b><i>1 050 219</i></b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 350	6 879
Räntekostnader och liknande resultatposter		-372 092	-537 067
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-365 742</b>	<b>-530 188</b>
<b><i>Resultat efter finansiella poster</i></b>		<b><i>-55 160</i></b>	<b><i>520 031</i></b>
<b><i>Årets resultat</i></b>		<b><i>-55 160</i></b>	<b><i>520 031</i></b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	53 795 141	53 267 615
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>53 795 141</u>	<u>53 267 615</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>53 795 141</u>	<u>53 267 615</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 997	22 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		39 932	43 811
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>43 929</u>	<u>66 246</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank		509 727	1 198 937
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>509 727</u>	<u>1 198 937</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>553 656</u>	<u>1 265 183</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>54 348 797</u>	<u>54 532 798</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		33 049 364	33 049 364
Upplåtelseavgifter		5 264 744	5 264 744
Underhållsfond		1 837 116	1 660 038
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>40 151 224</u>	<u>39 974 146</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		771 497	428 544
Årets resultat		-55 160	520 031
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>716 337</u>	<u>948 575</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>40 867 561</b></u>	<u><b>40 922 721</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	13 000 000	13 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u><b>13 000 000</b></u>	<u><b>13 000 000</b></u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		80 920	167 564
Övriga skulder		3 728	7 199
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		396 588	435 314
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u><b>481 236</b></u>	<u><b>610 077</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>54 348 797</b></u>	<u><b>54 532 798</b></u>

## 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
-----------	-------

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



## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Årsavgifter	2 052 792	2 013 342
Bostadshyror	-	59 264
Lokalhyror	589 675	588 236
Hysesintäkter, garage och parkering	224 650	207 852
<b>Summa</b>	<b><u>2 867 117</u></b>	<b><u>2 868 694</u></b>

### Not 3 Övriga rörelsekostnader

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
El	69 045	72 238
Ekonomisk förvaltning	53 779	52 474
Fastighetsförsäkring	35 353	29 321
Fastighetsskatt	105 005	64 527
Fjärrvärme	578 957	545 426
Bevakning	5 937	5 659
Kabel-TV	29 096	28 280
Renhållning	30 757	31 314
Reparationer, inre allmänt	605 088	112 892
Reparationer, yttre allmänt	129 219	77 092
Reparationer, bostäder	12 783	-
Reparationer, lokaler	3 462	2 762
Snöröjning	6 238	6 250
Trappstädning	57 373	49 311
Trädgård	73 949	20 747
Vatten och avlopp	80 801	70 373
Övriga rörelsekostnader	49 251	72 457
<b>Totalt</b>	<b><u>1 926 093</u></b>	<b><u>1 241 123</u></b>

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2016-01-01</u> <u>-2016-12-31</u>	<u>2015-01-01</u> <u>-2015-12-31</u>
Styrelsearvode	74 000	47 400
Sociala avgifter	17 814	9 209
<b>Summa</b>	<b><u>91 814</u></b>	<b><u>56 609</u></b>

**Upplýsningar till balansräkningen**

**Not 5 Byggnader och mark**

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden, byggnad	44 041 358	44 041 358
Årets fastighetsförbättringar	1 080 000	-
Ingående anskaffningsvärden, mark	14 513 796	14 513 796
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b><u>59 635 154</u></b>	<b><u>58 555 154</u></b>
Ingående avskrivningar	-5 287 539	-4 756 665
- Årets avskrivningar	-552 474	-530 874
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b><u>-5 840 013</u></b>	<b><u>-5 287 539</u></b>
<b>Redovisat värde</b>	<b><u>53 795 141</u></b>	<b><u>53 267 615</u></b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	45 123 000	36 457 000
Taxeringsvärde mark	32 169 000	22 569 000
<b>Summa</b>	<b><u>77 292 000</u></b>	<b><u>59 026 000</u></b>

**Not 6 Långfristiga skulder**

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Förfalldatum</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Swedbank	3,62	2020-06-25	3 000 000	3 000 000
Swedbank	0,48	Rörligt	3 000 000	3 000 000
Swedbank	0,70	2017-06-21	2 000 000	2 000 000
Swedbank	3,62	2020-06-25	2 000 000	2 000 000
Swedbank	4,49	2018-03-23	1 000 000	1 000 000
Swedbank	4,38	2018-05-24	1 000 000	1 000 000
Swedbank	0,59	Rörligt	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>

**Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<u>2016-01-01</u>	<u>2015-01-01</u>
	<u>-2016-12-31</u>	<u>-2015-12-31</u>
Fastighetsinteckning	26 625 000	26 625 000
	<u>26 625 000</u>	<u>26 625 000</u>

Malmö 2017-

Torsten Elofsson

Lars Bierlein

Sven Brodin

Ulla Nordström

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-

Joakim Sandström