
Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

BRF Sockerbruket
Org nr: 785000-2275



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sockerbruket får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1960. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962 och nuvarande stadgar registrerades 2019.

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets negativa resultat (-5 047 tkr) beror på pågående balkongprojekt. Föreningen har också vid uppläggning av nya lån haft kostnader för pantbrev och ökade räntor. Föreningen har också haft kostnader för underhållsspolning samt besiktning av skyddsrum.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 504% till 1881%.

I resultatet ingår avskrivningar med 257 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -4 791 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Söder 46:5 i Gävle kommun. På fastigheten finns 3 byggnader med 71 lägenheter uppförda samt en hyresrättslokal. Byggnaderna är uppförda 1960. Fastighetens adress är Övre Arbetshusgatan 54 och Sockerbruksgatan 53 i Gävle.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår Styrelseförsäkring och skadedjursförsäkring. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kokvrå	10
2 rum och kokvrå	5
2 rum och kök	31
3 rum och kök	15
4 rum och kök	10

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	20
Antal garage	14
Antal lokaler	2

MS

Total tomtarea	2 452 m ²
Bostäder bostadsrätt	4 105 m ²
Total bostadsarea	4 105 m ²
Lokaler hyresrätt	432 m ²
Garagelokaler	31 m ²
Total lokalarea	463 m ²

Årets taxeringsvärde	46 084 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	46 084 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen delar kostnader för avfallshantering med BRF Kålhagen, 50% vardera.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 165 tkr och planerat underhåll för 5 010 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 903 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 220 kr/år/m². Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 800 tkr (195 kr/m²). MS

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Värmesystem	1990-1991
Omläggning av tak	1991-1992
Fönsterbyte i höghus	1996-1997
Stam- och badrumsrenovering	2001-2002
Torktumlare, garageportar och fönster, målning av fönsternischer	2003-2004
Byte av 25 fläktskåp, 19 spiskåpor, 6 designskåp	2005-2006
Kåpor och kryddskåp, ytterdörr	2007-2008
Asfaltering av p-platser och utökning med 5 p-platser	2009-2010
Takunderhåll	2010-2011
Takunderhåll och fasadrenovering	2011-2012
Säkerhetsdörrar	2012-2013
Målning och el renovering	2014-2015
Byte av vattenmätarkonsol	2015-2016
Målning trapphus	2015-2016
Byte tvättmaskin	2015-2016
Takbesiktning	2015-2016
Hissbyte	2016-2017
Dörrautomatik (Blå huset)	2016-2017
Byte motorvärmearrutttag	2017/2018
Byte fläktmotor och styrsystem	2017/2018
Termostater lägenheter	2017/2018
Målning sophus	2017/2018

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen (tvättstuga)	32 075
Installationer (underhållsspolning)	75 000
Huskropp utvändigt (balkonger)	4 902 768

Hittills har föreningen haft kostnader för balkongerna med **7 428 437 kr**. Utav detta har bedömningen gjorts att 34% kan klassas som nyinvestering varav 2 525 670 kr ligger som tillgång i balansräkningen och kommer att belasta resultatet i form av avskrivning när balkongerna tas i bruk.

MS

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Nils-Johan Levin	Ordförande	2021
Berit Westerdahl	Sekreterare	2021
Kajsa Jansson Gladh	Ledamot	2020
Kenneth Blom	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Rikard Dahl	Suppleant	2020
Anna-Lena Lassvik	Suppleant	2021
Heléne Gussman	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 90 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 92 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2017-10-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2020-07-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 601 kr/m²/år.

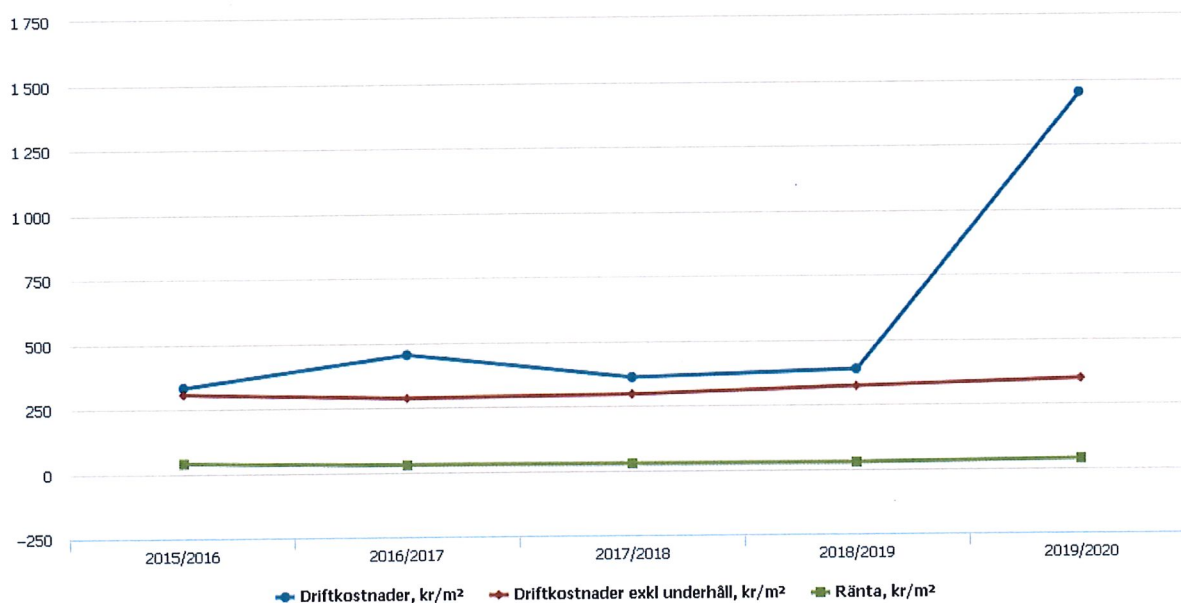
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st)

hs

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	2 560	2 621	2 606	2 515	2 455
Resultat efter finansiella poster	-5 048	70	404	-255	227
Soliditet %	-19	19	19	17	17
Likviditet %	1 881	501	673	520	490
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	601	601	594	573	561
Driftkostnader, kr/m ²	1 451	387	360	453	331
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	346	321	294	285	304
Ränta, kr/m ²	36	26	26	27	38
Lån, kr/m ²	4 635	1 368	1 399	1 503	1 445

Skuldkvot % 8,06



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

ns

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	316 530	130 000	0	3 337 794	-2 229 598	70 451
Disposition enl. årsstämmobeslut					70 451	-70 451
Reservering underhållsfond				800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-4 137 794	4 137 794	
Årets resultat						-5 047 719
Vid årets slut	316 530	130 000	0	0	1 178 647	-5 047 719

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 159 146
Årets resultat	-5 047 719
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 137 794
Summa	-3 869 072

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering till underhållsfonden	800 000
Ianspråktagande av underhållsfonden	4 137 794
Att balansera i ny räkning i kr	- 3 867 337

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

ms

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 559 726	2 620 826
Övriga rörelseintäkter	Not 3	49 865	67 906
Summa rörelseintäkter		2 609 591	2 688 732
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-6 581 674	-1 754 159
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 549	-410 860
Personalkostnader	Not 6	-91 994	-80 048
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-257 161	-257 161
Summa rörelsekostnader		-7 217 378	-2 502 228
Rörelseresultat		-4 607 787	186 504
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39	265
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-439 971	-116 318
Summa finansiella poster		-439 932	-116 053
Resultat efter finansiella poster		-5 047 719	70 451
Årets resultat		-5 047 719	70 451

ns

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 457 199	4 714 360
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	2 525 670	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 982 869	4 714 360
Summa anläggningstillgångar		6 982 869	4 714 360
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	0	6 605
Övriga fordringar	Not 14	40 018	21 729
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	129 571	191 387
Summa kortfristiga fordringar		169 589	219 721
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	10 902 983	3 495 796
Summa kassa och bank		10 902 983	3 495 796
Summa omsättningstillgångar		11 072 572	3 715 518
Summa tillgångar		18 055 441	8 429 877

hs

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		446 530	446 530
Fond för yttre underhåll		0	3 337 794
Summa bundet eget kapital		446 530	3 784 324
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 178 648	-2 229 598
Årets resultat		-5 047 719	70 451
Summa fritt eget kapital		-3 869 072	-2 159 146
Summa eget kapital		-3 422 541	1 625 178
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	20 739 469	6 066 969
Summa långfristiga skulder		20 739 469	6 066 969
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	290 000	140 000
Leverantörsskulder	Not 18	102 342	254 253
Skatteskulder	Not 19	9 152	465
Övriga skulder	Not 20	51 984	46 035
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	285 035	296 977
Summa kortfristiga skulder		738 513	737 730
Summa eget kapital och skulder		18 055 441	8 429 877

ms

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Markanläggningar	Linjär	20
Standardförbättringar	Linjär	10-35

MS

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 467 668	2 467 668
Hyror, lokaler	82 560	80 760
Hyror, garage	58 308	58 308
Hyror, p-platser	34 200	29 250
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-82 560	-13 760
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-450	0
Rabatter	0	-1 400
Summa nettoomsättning	2 559 726	2 620 826

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Övriga ersättningar	16 335	14 887
Fakturerade kostnader	540	1 050
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	10	-4
Övriga erhållna bidrag	0	35 626
Övriga rörelseintäkter	32 980	16 346
Summa övriga rörelseintäkter	49 865	67 906

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Underhåll	-5 009 843	-299 141
Reparationer	-165 486	-103 348
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-112 299	-108 607
Försäkringspremier	-64 492	-67 292
Kabel- och digital-TV	-200 879	-195 577
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 119	-1 754
Serviceavtal	-48 484	-29 456
Sotning	0	-25 353
Obligatoriska besiktningar	-93 790	-38 987
Snö- och halkbekämpning	-30 125	-67 090
Förbrukningsinventarier	-35 330	-9 837
Vatten	-154 891	-141 975
Fastighetsel	-63 589	-78 422
Uppvärmning	-450 401	-474 435
Sophantering och återvinning	-80 796	-59 058
Förvaltningsarvode drift	-70 150	-53 828
Summa driftkostnader	-6 581 674	-1 754 159

ns

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Förvaltningsarvode administration	-254 116	-254 856
Lokalkostnader	0	-550
IT-kostnader	-5 852	-3 240
Arvode, yrkesrevisorer	-20 483	-14 956
Övriga förvaltningskostnader	-10 477	-21 544
Kreditupplysningar	-1 350	-3 375
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 863	-17 267
Telefon och porto	21 840	-4 898
Konsultarvoden	0	-86 250
Bankkostnader	-1 620	-3 925
Övriga externa kostnader	-1 628	0
Summa övriga externa kostnader	-286 549	-410 860

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Styrelsearvoden	-70 000	-59 998
Övriga personalkostnader	0	-1 200
Sociala kostnader	-21 994	-18 850
Summa personalkostnader	-91 994	-80 048

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-234 965	-234 965
Avskrivning Markanläggningar	-22 196	-22 196
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-257 161	-257 161

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	213
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	39	52
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	39	265

ns

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-161 206	-116 230
Övriga räntekostnader	-30	-88
Övriga finansiella kostnader	-278 735	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-439 971	-116 318

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	2 237 400	2 237 400
Mark	1 025 000	1 025 000
Om- och tillbyggnad	9 824 969	9 824 969
Markanläggning	443 916	443 916
	13 531 285	13 531 285
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	13 531 285	13 531 285

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 237 400	-2 237 400
Mark	0	0
Om- och tillbyggnader	-6 357 567	-6 122 602
Markanläggningar	-221 959	-199 763
	-8 816 926	-8 559 765

Årets avskrivningar

Om- och tillbyggnader	-234 965	-234 965
Årets avskrivning markanläggningar	-22 196	-22 196
	-257 161	-257 161

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-9 074 087	-8 816 926
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Mark	1 025 000	1 025 000
Om- och tillbyggnader	3 232 437	3 467 404
Markanläggningar	199 761	221 957

Taxeringsvärden

Bostäder	45 000 000	45 000 000
Lokaler	1 084 000	1 084 000

Totalt taxeringsvärde	46 084 000	46 084 000
<i>varav byggnader</i>	<i>32 697 000</i>	<i>32 697 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 387 000</i>	<i>13 387 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets slut	2 525 670	0

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	6 605
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	6 605

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Skattekonto	27 518	21 729
Andra kortfristiga fordringar	12 500	0
Summa övriga fordringar	40 018	21 729

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	0	64 492
Förutbetalda driftkostnader	15 394	14 946
Förutbetalt förvaltningsarvode	64 033	63 025
Förutbetald kabel-tv-avgift	50 144	48 924
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 571	191 387

Not 16 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	1 711 808	1 729 206
Transaktionskonto	9 191 175	1 766 591
Summa kassa och bank	10 902 983	3 495 796

hs

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	21 029 469	6 206 969
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-290 000	-140 000
Långfristig skuld vid årets slut	20 739 469	6 066 969

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,75%	2020-04-28	420 853,00	0,00	420 853,00	0,00
SWEDBANK	0,93%	2020-09-23	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,24%	2021-01-28	0,00	5 420 853,00	37 500,00	5 383 353,00
SWEDBANK	1,75%	2021-04-23	2 325 000,00	0,00	100 000,00	2 225 000,00
SWEDBANK	1,59%	2021-11-11	461 116,00	0,00	40 000,00	421 116,00
SWEDBANK	1,18%	2025-01-24	0,00	10 000 000,00	0,00	10 000 000,00
Summa			6 206 969,00	15 420 853,00	598 353,00	21 029 469,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 lån med villkorsändringsdag under år 2020-2021 (Nästkommende räkenskapsår). Dessa ska normalt redovisas som kortfristiga skulder. Föreningen har emellertid valt att redovisa dessa lån som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under 2020-2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Om lånen skulle redovisas som kortfristiga skulder skulle det ge en felaktig bild av föreningens likviditet.

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Leverantörsskulder	102 342	254 253
Summa leverantörsskulder	102 342	254 253

Not 19 Skatteskulder

	2020-06-30	2019-06-30
Skatteskulder	9 152	465
Summa skatteskulder	9 152	465

Not 20 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	9 390	9 390
Skuld sociala avgifter och skatter	42 594	36 645
Summa övriga skulder	51 984	46 035

ms

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna räntekostnader	39 664	16 665
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	58 435
Upplupna elkostnader	4 770	4 147
Upplupna värmekostnader	15 273	15 373
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	1 860
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 730	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 375
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	209 599	196 123
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	285 035	296 977

Not Ställda säkerheter

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	21 111 970	7 243 870

hs

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

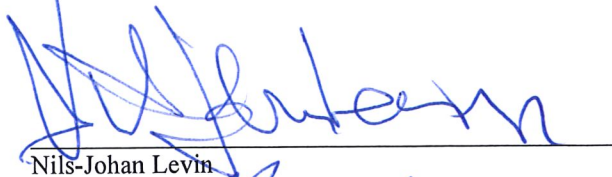
Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Styrelsens underskrifter

Görle 2020-10-12

Ort och datum



Nils-Johan Levin



Berit Westerdahl



Kenneth Blom



Kajsa Jansson Gladh

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-29

Grant Thornton Sweden AB



Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sockerbruket
Org.nr. 785000-2275

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sockerbruket för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30.

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 30 juni 2020 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 "Revisorers ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 upplyser, 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.

Revisorers 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, förfälskning, 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 Brf Sockerbruket för räkenskapsåret 2019-07-01 -- 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 försummelse 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 revisionssed 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 revisionssed 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 överträdelser 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.

Gävle den 29/10 2020

Grant Thornton Sweden AB



Lise-Lotte Sjö

Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t.ex. ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Sockerbruket

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Sockerbruket i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

