

Årsredovisning

2018-07-01 – 2019-06-30

BRF Sockerbruket
Org nr: 785000-2275



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sockerbruket får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

Föreningen har sitt säte i Gävle kommun.

Årets resultat är lägre än föregående år främst beroende på ökade driftkostnader och övriga externa kostnader. Driftskostnaderna har ökat främst p.g.a. kostnader för hissbesiktning, sotning och höjda kostnader för bredband.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 673% till 501%.

I resultatet ingår avskrivningar med 257 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 328 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.

MS

Lägenhetsfördelning**Dessutom tillkommer**

Standard	Antal	Användning	Antal
1 rum och kokvrå	10	Antal p-platser	20
2 rum och kokvrå	5	Antal garage	14
2 rum och kök	31	Antal lokaler	2
3 rum och kök	15		
4 rum och kök	10		

Total tomtarea 2 452 m²

Total bostadsarea 4 105 m²

Lokaler hyresrätt 432 m²

Garagelokaler 31 m²

Total lokalarea 463 m²

Årets taxeringsvärde 46 084 000 kr kr

Föregående års taxeringsvärde 35 893 000 kr kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²
Allianceplus AB (tom 20190430)	170

Intäkter från lokalhyror utgör ca 3,08 % av föreningens nettoomsättning.

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 103 tkr och planerat underhåll för 299tkr. 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). 

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra 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 elrenovering	2014-2015
Byte av vattenmätar konsol	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 (i tkr) Beskrivning	Belopp
Skyddsrum	190 395 kr
Målning soprum och återvinningsrum	21 676 kr
Tvättstuga	63 544 kr
Värmesystem	23 525 kr

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 103 tkr, där reparation efter vattenskador ingår med 32 tkr. Underhåll är utfört för 299 tkr, belopp per resp konto specificerade i avsnittet "Årets utförda underhåll".

MS

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Uppdrag
Kenneth Blom	Ordförande
Berit Westerdahl	Sekreterare
Nils-Johan Levin	Ledamot
Kajsa Jansson Gladh	Ledamot
Heléne Gussman	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Uppdrag

Rikard Dahl	Suppleant
Maria Vieweg	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Grant Thornton Sweden AB	Auktoriserad revisor
--------------------------	----------------------

Valberedning

Stephan Nordin
Gull-May Lundstedt

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 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 90 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 oförändrad årsavgift.

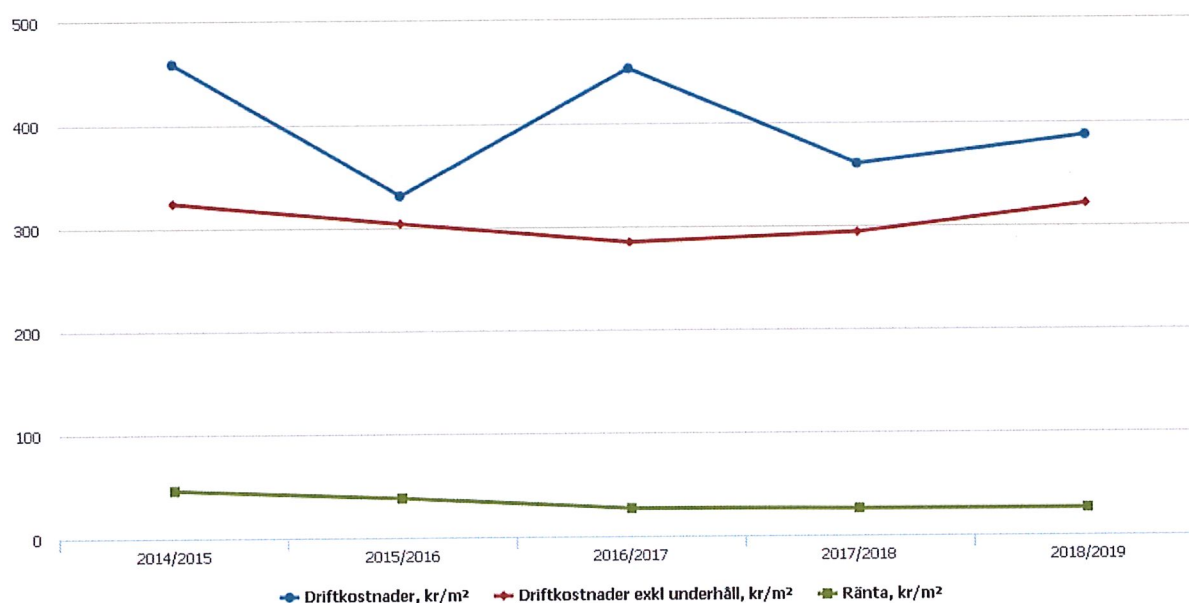
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 601 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

hs

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättning	2 621	2 606	2 515	2 455	2 349
Resultat efter finansiella poster	70	404	-255	227	-530
Soliditet %	19	19	17	17	14
Likviditet %	501	673	520	490	382
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	601	594	573	561	541
Driftkostnader, kr/m ²	387	360	453	331	459
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	321	294	285	304	324
Ränta, kr/m ²	26	26	27	38	46
Lån, kr/m ²	1 368	1 399	1 503	1 445	1 481



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.

ms

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	316 530	130 000	0	2 836 935	-2 132 507	403 769
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					403 769	-403 769
Reservering underhållsfond				800 000	-800 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-299 141	299 141	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						70 451
Vid årets slut	316 530	130 000	0	3 337 794	-2 229 597	70 451

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 728 738
Årets resultat	70 451
Årets fondavsättning	-800 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	299 141
Summa	-2 159 146

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 2 159 146**

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

ms

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 620 826	2 606 250
Övriga rörelseintäkter	Not 3	67 906	151 953
Summa rörelseintäkter		2 688 732	2 758 203
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 754 159	-1 633 709
Övriga externa kostnader	Not 5	-410 860	-278 631
Personalkostnader	Not 6	-80 048	-66 910
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-257 161	-257 161
Summa rörelsekostnader		-2 502 228	-2 236 411
Rörelseresultat		186 504	521 793
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	265	59
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-116 318	-118 083
Summa finansiella poster		-116 053	-118 024
Resultat efter finansiella poster		70 451	403 769
Årets resultat		70 451	403 769

M

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	4 714 360	4 971 521
Summa materiella anläggningstillgångar		4 714 360	4 971 521
Summa anläggningstillgångar		4 714 360	4 971 521
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	6 605	0
Övriga fordringar	Not 12	21 729	9 016
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	191 387	76 499
Summa kortfristiga fordringar		219 721	85 515
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 495 796	3 191 730
Summa kassa och bank		3 495 796	3 191 730
Summa omsättningstillgångar		3 715 518	3 277 245
Summa tillgångar		8 429 877	8 248 766

ms

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		446 530	446 530
Fond för yttre underhåll		3 337 794	2 836 935
Summa bundet eget kapital		3 784 324	3 283 465
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 229 598	-2 132 507
Årets resultat		70 451	403 769
Summa fritt eget kapital		-2 159 146	-1 728 738
Summa eget kapital		1 625 178	1 554 727
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 066 969	6 206 969
Summa långfristiga skulder		6 066 969	6 206 969
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	140 000	140 000
Leverantörsskulder	Not 16	254 253	32 815
Skatteskulder	Not 17	465	4 076
Övriga skulder	Not 18	46 035	10 170
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	296 977	300 009
Summa kortfristiga skulder		737 730	487 070
Summa eget kapital och skulder		8 429 877	8 248 766

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.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 467 668	2 438 292
Hyror, lokaler	80 760	80 400
Hyror, garage	58 308	61 707
Hyror, p-platser	29 250	33 150
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-13 760	0
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-3 399
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-3 900
Avgiftsreducering för vattenskada	-1 400	0
Summa nettoomsättning	2 620 826	2 606 250

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Övriga ersättningar	14 887	19 737
Fakturerade kostnader	1 050	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	17
Övriga erhållna bidrag	35 626	0
Övriga rörelseintäkter	16 346	131 299
Summa övriga rörelseintäkter	67 906	151 953

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-299 141	-299 007
Reparationer	-103 348	-155 940
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-108 607	-103 857
Försäkringspremier	-67 292	-64 088
Kabel- och digital-TV	-195 577	-132 893
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 754	-560
Serviceavtal	-29 456	-16 739
Sotning	-25 353	0
Obligatoriska besiktningar	-38 987	0
Snö- och halkbekämpning	-67 090	-56 456
Förbrukningsinventarier	-9 837	-3 752
Vatten	-141 975	-144 362
Fastighetsel	-78 422	-63 256
Uppvärmning	-474 435	-476 488
Sophantering och återvinning	-59 058	-58 042
Förvaltningsarvode drift	-53 828	-58 269
Summa driftkostnader	-1 754 159	-1 633 709

hs

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Förvaltningsarvode administration	-254 856	-242 825
Lokalkostnader	-550	0
IT-kostnader	-3 240	-981
Arvode, yrkesrevisorer	-14 956	-2 831
Övriga förvaltningskostnader	-21 544	-15 163
Kreditupplysningar	-3 375	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 267	-24 473
Telefon och porto	-4 898	12 389
Konsultarvoden	-86 250	0
Bankkostnader	-3 925	-2 720
Övriga externa kostnader	0	-2 028
Summa övriga externa kostnader	-410 860	-278 631

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-59 998	-50 000
Övriga personalkostnader	-1 200	-1 000
Sociala kostnader	-18 850	-15 910
Summa personalkostnader	-80 048	-66 910

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

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
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 poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	213	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	59
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	265	59

ns

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-116 230	-117 770
Övriga räntekostnader	-88	-312
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-116 318	-118 083

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2019-06-30	2018-06-30
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-2 237 400	-2 237 400
Om- och tillbyggnader	-6 122 600	-5 887 635
Markanläggningar	-199 764	-177 568
	- 8 559 764	- 8 302 603

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

- 8 816 925	- 8 559 764
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

4 714 360	4 971 521
------------------	------------------

Varav

Mark	1 025 000	1 025 000
Om- och tillbyggnader	3 467 404	3 702 369
Markanläggningar	221 956	244 152

Taxeringsvärden

Bostäder	45 000 000	35 000 000
Lokaler	1 084 000	893 000

Totalt taxeringsvärde

46 084 000	35 893 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>32 697 000</i>	<i>26 533 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>13 387 000</i>	<i>9 360 000</i>
-------------------	------------------

ms

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	6 605	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	6 605	0

Not 12 Övriga fordringar

	2019-06-30	2018-06-30
Skattekonto	21 729	9 016
Summa övriga fordringar	21 729	9 016

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	64 492	61 429
Förutbetalda driftkostnader	14 946	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	63 025	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 924	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	15 070
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	191 387	76 499

Not 14 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankmedel	1 729 206	1 737 693
Transaktionskonto	1 766 591	1 454 038
Summa kassa och bank	3 495 796	3 191 730

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	6 206 969	6 346 969
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-140 000	-140 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 066 969	6 206 969

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,08%	2019-09-25	3 000 000,00	0,00	0,00	3 000 000,00
SWEDBANK	1,35%	2019-10-28	420 853,00	0,00	0,00	420 853,00
SWEDBANK	1,75%	2021-04-23	2 425 000,00	0,00	100 000,00	2 325 000,00
SWEDBANK	1,59%	2021-11-11	501 116,00	0,00	40 000,00	461 116,00
Summa			6 346 969,00	0,00	140 000,00	6 206 969,00

*Senast kända räntesatser

Not 16 Leverantörskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Leverantörskulder	254 253	32 815
Summa leverantörskulder	254 253	32 815

Not 17 Skatteskulder

	2019-06-30	2018-06-30
Skatteskulder	465	4 076
Summa skatteskulder	465	4 076

Not 18 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	9 390	9 390
Skuld sociala avgifter och skatter	36 645	0
Avräkning hyror och avgifter	0	780
Summa övriga skulder	46 035	10 170

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	0	15 710
Upplupna räntekostnader	16 665	16 951
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	58 435	0
Upplupna elkostnader	4 147	0
Upplupna värmekostnader	15 373	24 880
Upplupna styrelsearvoden	0	50 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 860	9 408
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 375	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	196 123	183 060
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	296 977	300 009

Not Ställda säkerheter

	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	7 243 870	7 243 870



Styrelsens underskrifter

Gärle 20191029

Ort och datum



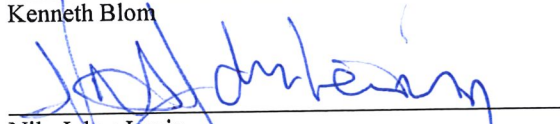
Berit Westerdahl



Kenneth Blom



Helene Gussman



Nils-Johan Levin



Kajsa Jansson Gladh

Vår revisionsberättelse har lämnats

2019-11-11

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 2018-07-01 -- 2019-06-30.

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 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 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.

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 Brf Sockerbruket för räkenskapsåret 2018-07-01 -- 2019-06-30 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 fördöpa 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 11 november 2019

Grant Thornton Sweden AB



Lise-Lotte Sjöö

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 bostadsrättsföreningens 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 planerliga 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

