

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sockerbiten

Org.nr. 769603-8459

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

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

Sh CW
AB to
ML

Brf Sockerbiten

Org.nr. 769603-8459

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Styrelsens sammansättning

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

Kurt Jacobsson	Suppleant
Maria Zieger	Suppleant

Valberedning

Jörgen Tursell
Magnus Hansson

Revisor

KPMG AB

Styrelsemöte

Styrelsen har under året haft 9 stycken protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma

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

Fastighet och lägenhetsuppgifter

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

Förvaltning

Örehus Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning.

Verksamhetens ändamål

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

Försäkringsuppgift

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos Länsförsäkringar.

Sk R W
GB B
AIL

Brf Sockerbiten

Org.nr. 769603-8459

Ekonomi och framtida utveckling

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 59 st

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

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

Förändringar i eget kapital

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

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	1 236 367
Årets resultat	415 212
	1 651 579

Förslag till disposition:

Avsättning till underhållsfond	277 605
Balanseras i ny räkning	1 373 974
	1 651 579

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

SB M P
GE B ML

Brf Sockerbiten

Org.nr. 769603-8459

RESULTATRÄKNING

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

Brf Sockerbiten

Org.nr. 769603-8459

BALANSRÄKNING**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

Summa materiella anläggningstillgångar**Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Summa kortfristiga fordringar**Kassa och bank**

Kassa och bank

Summa kassa och bank**Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2019-12-31**2018-12-31**

6

52 521 177

52 521 177

52 521 177

53 081 810

53 081 810

53 081 810

15 765

61 493

77 258

2 343

63 554

65 897

1 220 931

1 220 931

1 298 189

53 819 3661 224 178

1 224 178

1 290 075

54 371 885

Brf Sockerbiten

Org.nr. 769603-8459

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

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

Fritt eget kapital

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

Summa eget kapital

42 266 757 41 851 544

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	4 000 000	12 000 000
Summa långfristiga skulder		4 000 000	12 000 000

Kortfristiga skulder

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

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

53 819 366 54 371 885

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

75

Fastighetsförbättringar

50

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

Noter till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning****2019****2018**

Årsavgifter

2 052 793

2 052 771

Hyror, lokaler

528 948

606 156

Hyror, garage- och parkeringsplatser

241 100

215 379

2 822 841

2 874 306

Not 3 Drifts- och Fastighetskostnader**2019****2018**

Materialinköp

4 619

0

Snöröjning

2 725

6 250

Trädgårdsskötsel

42 741

80 473

Städning

56 920

51 953

OVK

30 600

0

Hissbesiktning

3 190

0

Bevakningskostnader

6 762

6 475

Serviceavtal

15 864

13 490

Löp. underhåll gem. utrymme

239 930

81 850

Löp. underhåll hissar

6 895

24 425

Löp. underhåll hus utvändigt

16 803

227 371

Löp. underhåll garage

0

3 600

El

83 476

86 879

Uppvärmning

530 262

589 741

Vatten

89 302

79 118

Renhållning

30 263

30 629

Fastighetsförsäkringar

41 439

37 033

Kabel TV

111 321

111 036

Förvaltningskostnad

57 322

57 287

Fastighetsskatt

90 662

85 704

1 461 096

1 578 503

Not 4 Övriga externa kostnader**2019****2018**

Förbrukningsinventarier

0

6 380

Revisionsarvode

12 375

13 375

Konsultarvode

10 188

0

Bankkostnader

3 371

2 154

Övriga kostnader

39 325

32 915

65 259

54 824

NOTER

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

Noter till balansräkningen

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

Not 7 Skulder till kreditinstitut

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

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

Brf Sockerbiten

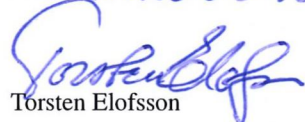
Org.nr. 769603-8459

NOTER

Övriga noter

Not 8	Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 625 000	26 625 000
	Summa ställda säkerheter	26 625 000	26 625 000

Malmö 2020-03-18


Torsten Elofsson


Stefan Nilsson


Sven Brodin


Pia Olsson


Lars Bierlein

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 april 2020

KPMG AB


Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut-ifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 1 april 2020

KPMG AB



Andréa Åkesson

Auktoriserad revisor