ÅRSREDOVISNING

för

Brf Sockerbiten

Org.nr. 769603-8459

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31

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

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 2020-05-12. Närvarande var 16 röstberättigade. Fyra fullmakter ingivna.

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.

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.
- Under året har föreningen infört gemensam el med individuell mätning. Kostnader för nätavgift och elförbrukning ingår i årsavgiften för samtliga hushåll.
- Fastighetens samtliga radiatortermostater har bytts ut 2020 som ett led i att minska energiförbrukningen.
- Under 2021 planeras byte till energifönster i delar av fastigheten samt byte till treglasfönster i vindsvåningarna.
- Under 2021 installeras en ny fläkt för förbättrad ventilation.
- Nya brandlarm kommer att installeras i lägenheter och gemensamma utrymmen under 2021.
- Radonmätning utförd. Mätningen visade på mycket låga halter.
- Ölandssten har lagt i passagen Helmfeltsgatan 4A och garaget.
- Laddstation till elbil har installerats i garaget.
- Hjärtstartare inköpt och placerad i garaget.
- Ny utomhusbelysning har installerats på fasaden som vetter mot Östra Rönneholmsvägen.

- Klinkergolv har lagts i passagen mellan garage och tvättstuga.
- Ny möblering i övernattningslägenheten.
- Föreningen har en aktiv trädgårdsgrupp. Plattsättning och plantering av växter på fastighetens gård gjordes under två trädgårdsdagar.

Medlemsinformation
Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 56 st

Flerårsöversikt

Beloppen i Flerårsöversikt visas i KSEK

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 901	2 823	2 886	2 871
Resultat efter finansiella poster	540	415	351	578
Soliditet (%)	78,75	78,53	76,94	75,45

Definitioner av nyckeltal, se noter

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	2 246 070	1 236 367	415 212
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			277 605		-277 605
Balanseras i ny räkning				137 607	-137 607
Årets resultat					539 767
Belopp vid årets utgång	33 104 364	5 264 744	2 523 675	1 373 974	539 767

Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	1 373 974
Årets resultat	539 767
	1 913 741
Förslag till disposition:	
Avsättning till underhållsfond	277 605
Extra avsättning till underhållsfond	222 395
Ianspråktagande av underhållsfond	-40 231
Balanseras i ny räkning	1 453 972
	1 913 741

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 900 560	2 833 047
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 900 560	2 833 047
Rörelsekostnader			
Drifts- och Fastighetskostnader	3	-1 428 291	-1 461 097
Övriga externa kostnader	4	-83 583	-65 259
Personalkostnader	5	-89 865	-72 044
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-571 890	-560 633
Summa rörelsekostnader		-2 173 629	-2 159 033
Rörelseresultat		726 931	674 014
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 828	2 452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-190 992	-261 254
Summa finansiella poster		-187 164	-258 802
Resultat efter finansiella poster		539 767	415 212
Resultat före skatt		539 767	415 212
Årets resultat		**539 767**	**415 212**

Brf Sockerbiten
Org.nr. 769603-8459

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	52 061 787	52 521 177
Summa materiella anläggningstillgångar		52 061 787	52 521 177
Summa anläggningstillgångar		52 061 787	52 521 177
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 656	0
Övriga fordringar		11 019	15 765
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 436	61 493
Summa kortfristiga fordringar		77 111	77 258
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 218 171	1 220 931
Summa kassa och bank		2 218 171	1 220 931
Summa omsättningstillgångar		2 295 282	1 298 189
SUMMA TILLGÅNGAR		**54 357 069**	**53 819 366**

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
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		2 523 675	2 246 070
Summa bundet eget kapital		40 892 783	40 615 178
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 373 974	1 236 367
Årets resultat		539 767	415 212
Summa fritt eget kapital		1 913 741	1 651 579
Summa eget kapital		42 806 524	42 266 757
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	9 000 000	4 000 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	2 000 000	7 000 000
Leverantörsskulder		124 770	185 693
Skatteskulder		8 270	7 854
Övriga skulder		2 400	1 650
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		415 105	357 412
Summa kortfristiga skulder		2 550 545	7 552 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**54 357 069**	**53 819 366**

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

	2020	2019
Årsavgifter	2 052 792	2 052 793
Hyror, lokaler	584 637	528 947
Hyror, garage- och parkeringsplatser	233 166	241 100
El	12 246	0
Pantsättningsavgift	1 411	0
Överlåtelseavgift	3 546	0
Övriga intäkter	12 762	10 207
	2 900 560	2 833 047

Not 3 Drifts- och Fastighetskostnader

	2020	2019
Materialinköp	59 165	4 619
Snöröjning	0	2 725
Trädgårdsskötsel	33 534	42 741
Städning	55 608	56 920
OVK	0	30 600
Hissbesiktning	3 270	3 190
Bevakningskostnader	313	6 762
Serviceavtal	23 539	15 864
Löp. underhåll bostäder	19 262	0
Löp. underhåll lokaler	6 037	0
Löp. underhåll gem. utrymme	68 145	93 933
Löp. underhåll installation	22 826	145 997
Löp. underhåll hissar	6 419	6 895
Löp. underhåll hus utvändigt	9 256	16 803
Periodiskt underhåll gemensamt	40 231	0
El	124 939	83 476
Uppvärmning	528 218	530 262
Vatten	84 568	89 302
Renhållning	37 921	30 263
Fastighetsförsäkringar	42 349	41 439
Kabel TV	113 841	111 321
Förvaltningskostnad	57 772	57 322
Fastighetsskatt	91 078	90 662
	1 428 291	1 461 096

NOTER

Not 4	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Förbrukningsinventarier	10 588	0
	Revisionsarvode	12 438	12 375
	Konsultarvode	0	10 188
	Bankkostnader	2 530	3 371
	Övriga kostnader	58 027	39 325
		83 583	65 259

Not 5	Personal	2020	2019
	Löner, ersättningar m.m.		
	Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:		
	Styrelsen:		
	Löner och ersättningar	80 000	63 600
		80 000	63 600
	Sociala kostnader	9 865	8 444
	Summa styrelse och övriga	89 865	72 044

Noter till balansräkningen

Not 6	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	60 043 105	60 043 105
	Inköp mätare IMD	112 500	0
	Utgående anskaffningsvärden	60 155 605	60 043 105
	Ingående avskrivningar	-7 521 928	-6 961 295
	Årets avskrivningar	-571 890	-560 633
	Utgående avskrivningar	-8 093 818	-7 521 928
	Redovisat värde	52 061 787	52 521 177
	Taxeringsvärden		
	Mark	41 513 000	41 513 000
	Byggnader	51 022 000	51 022 000
		92 535 000	92 535 000

I ingående anskaffningsvärde ingår:
Värde mark 14 513 796 kr
Värde fastighetsförbättringar 1 487 951 kr

NOTER

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånenummer	Ränta %	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år					
Swedbank		0,796	2021-06-28	2 000 000	0
Förfaller inom 2-5 år					
Swedbank		0,940	2022-06-22	2 000 000	0
Swedbank		1,410	2022-08-25	4 000 000	0
Swedbank		0,960	2023-06-21	3 000 000	0
				11 000 000	0

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	9 000 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till	11 000 000

Föreningen har ett lån som löper ut under 2021. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen kommer att omsättas på förfallodagen.

Övriga noter

Not 8 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	26 625 000	26 625 000
Summa ställda säkerheter	26 625 000	26 625 000

Malmö 2021-03-18

Torsten Elofsson

Stefan Nilsson

Sven Brodin

Pia Olsson

Lars Bierlein

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2021

KPMG AB

Andrea 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 2020.

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 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 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 Bostadsrättsföreningen Sockerbiten för år 2020 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 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.

Malmö den 30 mars 2021

KPMG AB

Andrea Åkesson

Auktoriserad revisor