Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Sockertoppen
Org nr: 769616-8157

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 4
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Noter 13

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Sockertoppen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 till 2018-12-31

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.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-06-15. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-01-09 och nuvarande stadgar registrerades 2016-09-20.

Föreningen har sitt säte i Staffanstorps kommun.

Årets resultat är bättre jämfört med föregående år vilket till största delen beror på lägre kostnader för underhåll.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år till största delen beroende på lägre kostnader för underhåll jämfört med tidigare år. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger kostnadstäckning innan avsättning till underhållsfonden.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 236% till 460%.

I resultatet ingår avskrivningar med 288 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -89 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brågarp 6:694 i Staffanstorps kommun. På fastigheten finns 13 byggnader med 54 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1985. Fastighetens adress är Sockertoppen i Staffanstorp.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	30
3 rum och kök	12
4 rum och kök	12

Total tomtarea	12 431 m²
Bostäder bostadsrätt	4 737 m²
Total bostadsarea	4 737 m²

Årets taxeringsvärde	37 400 000 kr kr
Föregående års taxeringsvärde	37 400 000 kr kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten kyrkbyns antennsamfällighet. Föreningens andel är 54. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar kabel-tv antenn inom området. Sockertoppen har under 2014 tecknat avtal med Comhem som levererar kabel-tv istället för samfälligheten.

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 283 905 kr och planerat underhåll för 381 777 kr. 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. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 113 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 235 kr/m².

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 17 275 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 727 tkr (365 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 1 190 tkr (251 kr/m²).
Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Underhåll	2018	Omläggning av papptak
Underhåll	2018	Underhållspolning samtliga lägenheter
Dörrar och fönster	2016	
Markytor	2016	
Byte fönster	2013	Lgh 205
Byte balkongdörr	2013	Lgh 804
Trapphus	2013	Målning
Cykelställ	2012	Renovering
Div underhåll hyreslägenheter	2012	Lgh 903 & 205
Verktygsförråd	2012	Omdragning el
Förråd	2012	Läggning plattor
Trapphustak	2012	Omläggning papp
Lekplats	2011	Uppfräschning
Fönster	2010	Tätning
Entréer	2010	Målning
Förrådsdörrar	2010	Målning
Renovering av tvättstugor	2010	
Utbyte undercentraler	2010	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Bostäder	146 250 kr
Gemensamma utrymmen	74 031 kr
Installationer	153 396 kr
Huskropp utvändigt	8 100 kr

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Marcus Andersson	Ordförande	2020
Anne-Louise Ternland	Sekreterare	2019
Majlis Aurér	Vice ordförande	2020
André Palm	Kassör	2019
Lotta Persson	Ledamot	2020

Styrelsesuppleanter	**Uppdrag**	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Alexander Lindberg	Suppleant	2019
Agnes Moberg	Suppleant	2019

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Inge Johansson	Förtroendevald revisor	2019
Håkan Ekstrand, Yrev AB	Auktoriserad revisor	2019

Revisorssuppleanter	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Ann Silwer	2019

Valberedning	**Mandat t.o.m. ordinarie stämma**
Claes Westersson	2019

Firma tecknas av två ledamöter alternativt samtliga ledamöter.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 54 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 57 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den höjdes med 3 %.
Hyran för Hyreslägenheterna höjdes med 1,5% från 2018-04-01.

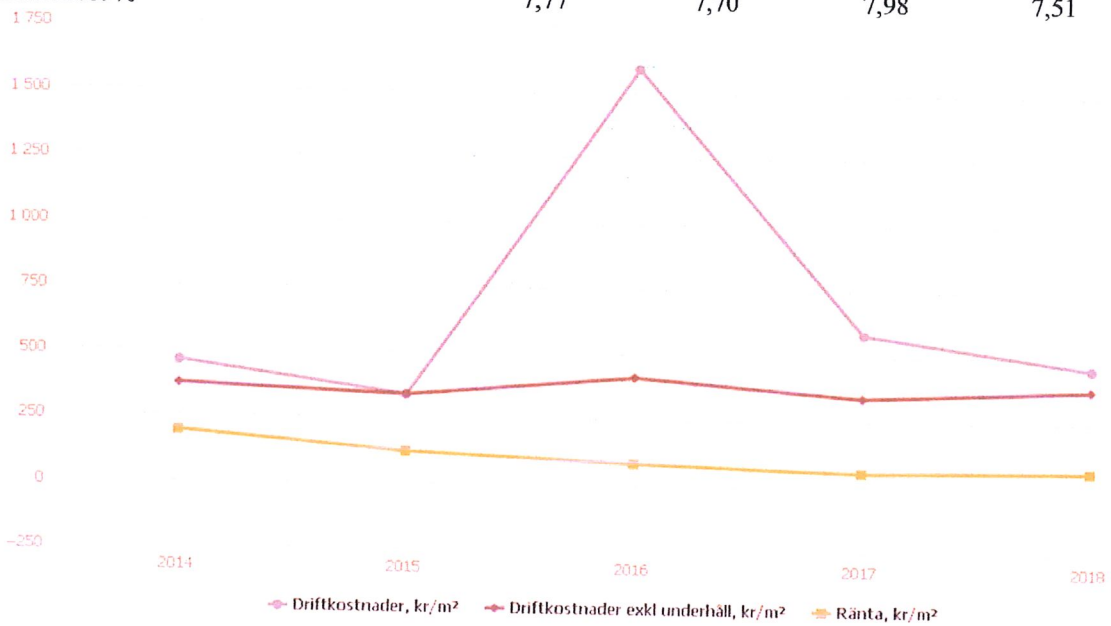
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2019-01-01.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 532 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 888	2 931	2 868	2 828	2 790
Resultat efter finansiella poster	-377	-740	-4 262	636	-175
Årets resultat	-377	-740	-4 262	636	-175
Resultat exklusive avskrivningar	-89	-452	-3 973	924	113
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-1 246	-1 610	-4 337	560	-251
Avsättning till underhållsfond kr/m²	244	244	93	93	93
Balansomslutning	42 940	42 244	43 043	45 535	45 218
Soliditet %	46	44	45	52	51
Likviditet %	485	236	339	620	407
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	446	527	519	512	499
Driftkostnader, kr/m²	454	581	1 588	335	458
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	374	339	409	335	370
Ränta, kr/m²	62	53	80	117	190
Underhållsfond, kr/m²	166	2	0	205	112
Lån, kr/m²	4 757	4 797	5 861	5 443	5 507
Skuldkvot %	7,77	7,70	7,98	7,51	7,48



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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	20 987 613	1 927 245	0	11 604	-3 442 122	-739 832
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-739 832	739 832
Reservering underhållsfond				1 157 503	-1 157 503	
Ianspråktagande av underhållsfond				-381 777	381 777	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	521 352	878 648				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						-377 62
Vid årets slut	**21 508 965**	**2 805 893**	**0**	**787 330**	**-4 957 680**	**-377 062**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 181 954
Årets resultat	-377 062
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 157 503
Årets ianspråktagande av underhållsfond	381 777
Summa	**-5 334 742**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	**- 5 334 742**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 887 805	2 931 161
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 924	20 929
Summa rörelseintäkter		**2 899 729**	**2 952 090**
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 151 658	-2 753 900
Övriga externa kostnader	Not 5	-419 582	-322 186
Personalkostnader	Not 6	-123 607	-75 988
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-288 223	-288 223
Summa rörelsekostnader		**-2 983 069**	**-3 440 297**
Rörelseresultat		**-83 340**	**-488 208**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-293 738	-251 624
Summa finansiella poster		**-293 722**	**-251 624**
Resultat efter finansiella poster		**-377 062**	**-739 832**
Årets resultat		**-377 062**	**-739 832**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	39 676 631	39 964 854
Summa materiella anläggningstillgångar		**39 676 631**	**39 964 854**
Summa anläggningstillgångar		**39 676 631**	**39 964 854**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	0	5 833
Övriga fordringar	Not 12	466	416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	97 666	51 109
Summa kortfristiga fordringar		**98 132**	**57 358**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	3 165 081	2 221 562
Summa kassa och bank		**3 165 081**	**2 221 562**
Summa omsättningstillgångar		**3 263 213**	**2 278 921**
Summa tillgångar		**42 939 844**	**42 243 775**

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 314 858	22 914 858
Fond för yttre underhåll		787 330	11 604
Summa bundet eget kapital		**25 102 188**	**22 926 462**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 957 679	-3 442 122
Årets resultat		-377 062	-739 832
Summa fritt eget kapital		**-5 334 742**	**-4 181 954**
Summa eget kapital		**19 767 466**	**18 744 508**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	22 499 327	22 535 327
Summa långfristiga skulder		**22 499 327**	**22 535 327**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	36 000	184 800
Leverantörskulder	Not 16	203 859	315 612
Skatteskulder	Not 17	118 081	113 487
Övriga skulder	Not 18	0	514
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	315 131	349 526
Summa kortfristiga skulder		**709 071**	**963 940**
Summa eget kapital och skulder		**42 939 844**	**42 243 775**

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
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 112 860	2 094 130
Hyror, bostäder	847 116	837 030
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	-72 171	0
Summa nettoomsättning	**2 887 805**	**2 931 161**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	9 096	8 736
Fakturerade kostnader	180	900
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	8
Återvunna fordringar	1 850	1 037
Övriga rörelseintäkter	797	296
Försäkringsersättningar	0	9 952
Summa övriga rörelseintäkter	**11 924**	**20 929**

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	-381 777	-1 146 396
Reparationer	-283 905	-177 559
Självrisk	0	-1 500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-72 198	-71 010
Försäkringspremier	-63 191	-37 642
Kabel- och digital-TV	-36 263	-43 669
Obligatoriska besiktningar	0	-33 387
Snö- och halkbekämpning	-10 706	-7 692
Förbrukningsinventarier	-95 049	-27 706
Fordons- och maskinkostnader	-1 461	0
Vatten	-153 296	-146 620
Fastighetsel	-94 888	-88 492
Uppvärmning	-524 912	-468 401
Sophantering och återvinning	-110 612	-97 749
Förvaltningsarvode drift	-323 401	-406 078
Summa driftkostnader	**-2 151 658**	**-2 753 900**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-197 508	-191 380
IT-kostnader	-1 654	0
Arvode, yrkesrevisorer	-7 313	-7 125
Övriga förvaltningskostnader	-21 693	0
Kreditupplysningar	-900	-1 875
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-14 084	-8 736
Kontorsmateriel	-3 889	0
Telefon och porto	-4 538	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-60	-1
Medlems- och föreningsavgifter	-1 484	0
Bankkostnader	-2 190	-1 485
Advokat och rättegångskostnader	-32 950	-74 125
Övriga externa kostnader	-131 318	-37 458
Summa övriga externa kostnader	**-419 582**	**-322 186**

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-90 150	-51 250
Sammanträdesarvoden	-3 600	-7 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-350	-1 650
Övriga kostnadsersättningar	-450	0
Sociala kostnader	-29 057	-15 688
Summa personalkostnader	**-123 607**	**-75 988**

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

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-288 223	-288 223
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-288 223**	**-288 223**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**16**	**0**

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-291 057	-250 431
Övriga räntekostnader	-2 681	-1 193
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**-293 738**	**-251 624**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	33 866 186	33 866 186
Mark	7 687 416	7 687 416
	41 553 602	**41 553 602**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**41 553 602**	**41 553 602**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 588 748	-1 300 525
	- 1 588 748	**- 1 300 525**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-288 222	-288 223
	- 288 222	**- 288 223**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**- 1 876 970**	**- 1 588 748**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**39 676 632**	**39 964 854**
Varav		
Byggnader	31 989 216	32 277 438
Mark	7 687 416	7 687 416
Taxeringsvärden		
Bostäder	37 400 000	37 400 000
Totalt taxeringsvärde	**37 400 000**	**37 400 000**
varav byggnader	*27 000 000*	*27 000 000*
varav mark	*10 400 000*	*10 400 000*

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	5 833
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**0**	**5 833**

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	466	181
Andra kortfristiga fordringar	0	235
Summa övriga fordringar	**466**	**416**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	45 274	39 503
Förutbetalt förvaltningsarvode	52 392	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	8 918
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	2 688
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**97 666**	**51 109**

Not 14 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto	3 165 081	2 221 562
Summa kassa och bank	**3 165 081**	**2 221 562**

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	22 535 327	22 720 127
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-36 000	-184 800
Långfristig skuld vid årets slut	**22 499 327**	**22 535 327**

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SPARBANKEN	1,06%		1 751 900,00	0,00	36 000,00	1 715 900,00
SPARBANKEN	1,70%		6 871 300,00	0,00	0,00	6 871 300,00
SPARBANKEN	1,00%		7 096 927,00	0,00	148 800,00	6 948 127,00
SPARBANKEN	1,06%	2019-01-30	7 000 000,00	-7 000 000,00	0,00	0,00
SPARBANKEN	1,24%	2019-03-28	0,00	7 000 000,00	0,00	7 000 000,00
Summa			**22 720 127,00**	**0,00**	**184 800,00**	**22 535 327,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 36 tkr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 36 tkr årligen.

Not 16 Leverantörskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Leverantörskulder	165 086	315 612
Ej reskontraförda leverantörsskulder	38 773	0
Summa leverantörskulder	**203 859**	**315 612**

Not 17 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	118 081	113 487
Summa skatteskulder	**144 076**	**139 482**

Not 18 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	-386
Avräkning hyror och avgifter	0	300
Clearing	0	600
Summa övriga skulder	**0**	**514**

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna sociala avgifter	20 627	0
Upplupna räntekostnader	2 399	1 189
Upplupna elkostnader	11 044	8 112
Upplupna värmekostnader	72 756	69 709
Upplupna kostnader för renhållning	0	188
Upplupna revisionsarvoden	6 563	7 125
Upplupna styrelsearvoden	65 650	37 175
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	136 092	226 028
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**315 131**	**349 526**

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	24 815 742	24 815 742

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Stagnanstorp 6/5-19

Ort och datum

Marcus Andersson

Anne-Louise Ternland

Majlis Aurer

~~André Palm~~
Agnes Moberg

Lotta Persson

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-05-08

Mitt granskningsprogram har lämnats 2019-

Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB

Inge Johansson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Sockertoppen
Org.nr 769616-8157

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Sockertoppen för räkenskapsåret 2018.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2018-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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
Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt

tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Sockertoppen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad den 8 maj 2019

Håkan Ekstrand
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 skuldtyngd 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 Sockertoppen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Sockertoppen 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

Riksbyggen
Rum för hela livet