
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

Brf Sockertorget 1
Org nr: 7696265003



Styrelsens ord

Allmänt om den tekniska förvaltningen

Då har vi lagt 2020 bakom oss, ett år som inneburit ett förändrat samhälle. Även styrelsearbetet har påverkats genom att de fysiska mötena begränsats. Således har nästan samtliga styrelsemöten skett digitalt och föreningsstämman genomfördes genom den tillfälliga möjligheten till poströstning.

Året har åter präglats av ett intensivt arbete med kvarstående åtgärder efter den tvååriga garantibesiktningen samt den under 2019 genomförda efterbesiktningen. Trots att personal hos JM har bytts ut samt att vi från JMs sida har fått riktade personresurser så kvarstår både fel och åtgärdandet av dessa. Dock finner styrelsen att samarbetet med JM har blivit bättre även om det råder oenighet i diverse frågor. Vissa frågor har styrelsen fått gå vidare med till JMs kundsombudsman, vilket är den interna ”överklagandeprocess” som JM har. För styrelsen har det inte varit optimalt att låta en fråga lämnas till kundombudsmannen för att erhålla dennes opartiska uppfattning. Oavsett detta så har styrelsen bedömt att detta har varit den bästa vägen att tillgå då alternativet hade varit rättsliga åtgärder. Resultatet har dock varit skralt från kundombudsmannen då frågorna förklarats vilande och ska istället bedömas vid kommande besiktningar. Oavsett de nämnda segdragna processerna så har det under året skett några avhjälpanden, bland annat ett antal golvbyten som är upptagna vid garantibesiktningen 2018 och som har sin grund i de fabrikationsfel som JMs underleverantör upptäckt. Dock är det fortfarande inte fullständigt klarlagt hur JM kommer att agera framöver med resterande golv som inte anmärktes vid garantibesiktningen. Även de balkonggolv som konstaterats ha frostsprängningar har ännu inte blivit åtgärdade eftersom styrelsen inte är nöjd med den åtgärd som JM har föreslagit. Förhoppningsvis kan korrekta åtgärder ske under 2021. Under våren 2021 kommer även, efter begäran från styrelsen, den femåriga garantibesiktningen att genomföras.

Det har skett flera saker under 2020. Ny belysning har installerats på innergården. Detta kom att ske efter att styrelsen till JM reklamerat den tidigare belysning såsom bristfällig. JM betalade merparten av kostnaden, varpå föreningen enkom stod för en mindre del. Vidare har målning av golven i miljörummen genomförts. Åtgärden ska medföra att golven på ett enkelt sätt kan städas med vatten, vilket inte var möjligt på de tidigare obehandlade cementgolven. Efter beslut av föreningsstämman 2019 kom det under sommaren att genomföras en konvertering till individuell mätning av el. Detta kunde genomföras utan problem och till en rimlig kostnad efter ett intensivt offertförfarande. Således har medlemmarnas elkostnader blivit något lägre under slutet av året.

Andra saker som har hänt under året är att styrelsen har påbörjat en upphandling av ett nytt avtal avseende bredband, kabel-tv och IP-telefoni. Vidare har Salladsfabriken, en av lokalhyresgästerna, fått ny innehavare. Slutligen kan följande nämnas om gemensamhetsanläggningarna för gården och garaget. För gårdens del så har arbetet flutit på och växter har planterats. Vissa förändringar av växtligheten har skett samt kommer att ske. För garagets del så har den bildade samfällighetsföreningen formerats och arbetet flyter på med främsta syftet att ingå förvaltningsavtal till rimliga kostnader.

Således kan det konstateras att 2020 blev ett händelserikt år men att det är styrelsens uppfattning att den tekniska förvaltningen alltjämt blir bättre och i enlighet med styrelsens mål. Dock måste man ha i åtanke att föreningen fortfarande är ung och att stor del av styrelsens tid alltjämt upptas av arbetet med JM.

Allmänt om den ekonomiska förvaltningen

Styrelsen genomförde inga avgiftshöjningar under 2020 och ingen höjning är inplanerad för 2021. Ekonomin är för närvarande god, vilket till stor del beror på ränteläget. Under sommaren förlängdes ett av föreningens lån. Styrelsen valde ett lån med tre års bindningstid och som gav en ränta som var lägre än för lånet som förlängdes samt den ekonomiska planen. I samband med omläggningen av lånet under sommaren genomfördes även en extra amortering om 2 000 000 kronor.

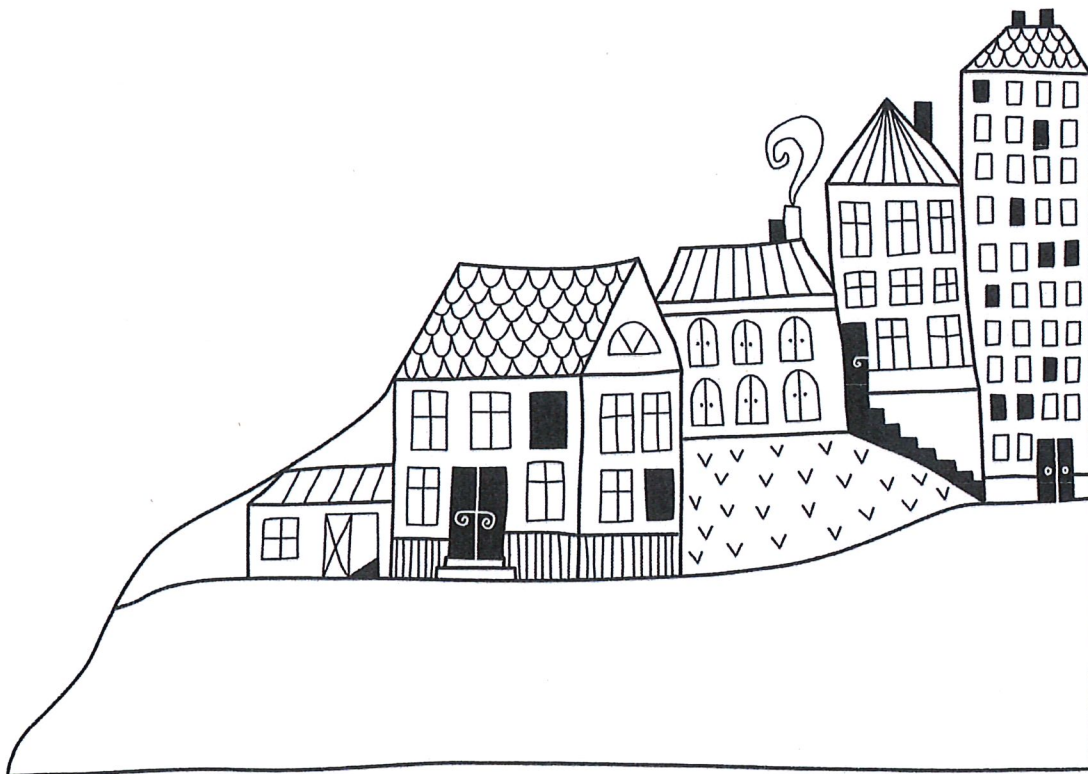
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

- Att bo i BRF
- Ordlista
- Styrelsens ord

Handwritten notes in blue ink:
m. and
S. and
K. and
Golf



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sockertorget 1 får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-06-10. Föreningen tog beslut om att byta stadgar för att möta förändringen i lagen om ekonomiska föreningar på årsstämman den 16 maj 2018. Stadgarna registrerades 2019-04-02.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är -81 455 kr lägre än föregående år p.g.a högre driftskostnader samt mer planerat underhåll som är utfört 2020.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar vilket innebär att den har likviditets och kostnadsteckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 124% till 53%. Likviditeten är lägre eftersom styrelsen valt att göra extra amorteringar under året se not långfristiga skulder.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 311 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 805 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 478 m², vilket motsvarar 9 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten Sockerbiten 7, i Lunds kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 64 lägenheter samt 9 uthyrningslokaler. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastigheternas adresser är Fabriksgatan 10,12, Raffinadgatan 1 samt Fälggatan 2.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam

I försäkringen ingår styrelseförsäkring och fastighetsförsäkring

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "A", "PK", and a large signature.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	6
2 rum och kök	18
3 rum och kök	20
4 rum och kök	13
5 rum och kök	7

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Lokaler	5
Förrådslokaler	4
Garage	46
MC-garage	2

Total tomtarea 2 927 m²

Bostäder bostadsrätt 4 851 m²

Total bostadsarea 4 851 m²

Lokaler hyresrätt 478 m²

Total lokalarea 478 m²

Av den totala lokalarean utgör uthyrningsbar yta 478 m²

Årets taxeringsvärde 146 398 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 146 398 000 kr

Verksamhet	Yta m ²	Verksamhet	Löptid
Sugoi City AB	90	Restaurang	2023-09-30
Sugoi City AB	35	Förråd	2023-09-30
Fikret Klappuh	61	Restaurang	2022-11-30
Carina Phan*	53	Skönhetssalong	2021-04-30
JWSP Capital AB	88	Kontor	2023-01-31
Papada Pinwanna Nilsson	42	Butik	2022-02-28
Pia Nazzel	35	Förråd	Löpande 3 månader
Pia Nazzel	39	Förråd	Löpande 3 månader
Pia Nazzel	35	Förråd	Löpande 3 månader

*Carina Phans lokal är uppsagd per den 2021-04-30.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Si", "aut", "Rik", and a large signature.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Kraftringen	Fjärrvärme
Kraftringen	Elnät, elhandel
VA Syd	Vatten och Avlopp

Föreningen är delägare i GA:2, vilken avser gård, tillsammans med Brf Sockertorget 2. Föreningen är även medlem i Samfälligheten Sockerbruket vilken förvaltar GA:3 vad avser garage med tillhörande ventilation vilket ägs gemensamt med Brf Sockertorget 2, Brf Sockerbruket 1 och Brf Sockerbruket 2.

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 53 tkr och planerat underhåll för 166 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 380 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 284 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har gjorts enligt stadgarna 146 tkr (30 kr/m²). Utöver detta rekommenderar styrelsen att göra en extra avsättning på 1 234 tkr för att möta behovet i underhållsplanen. Detta innebär en total avsättning på 1 380 tkr (284 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	
Beskrivning	År
Porttelefoni	2019
Laddstolpar	2019
Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Installationer-belysning på innergård 50% betalt av JM 25% av Brf Sockertorget 2 samt 25 % av Brf Sockertorget 1	166 475

Handwritten notes:
 A: aut
 PK
 [Signature]

Handwritten signature:
 [Signature]

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Patrik Kjellberg	Ordförande	2021
Magnus Hertler	Vice ordförande	2021
Einar Arnbjörnsson	Ledamot	2021
Aina Johansson	Ledamot	2021
Ulrika Wallinius	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jacob Benon	Suppleant	2021
Jörgen Appelfrid	Suppleant	2021

Valberedning

	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Caroline Hertler	2021
Therese Polonyi	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Håkan Ekstrand, YREV AB	Auktoriserad revisor	2021

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ändring skett att föreningen gått över till IMD individuell mätning av elförbrukning. Högsta förvaltningsdomstolen slog fast att föreningar ska betala ingående moms för debitering av individuell förbrukning. Föreningen får dock dra av utgående moms vilket inte ger någon förändring för föreningen kostnadsmissigt utan blir ett nollsummespel.

Medlemsinformation

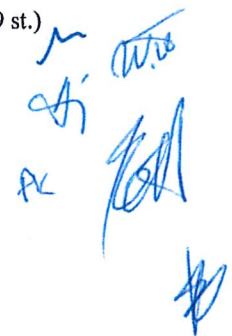
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 103 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2019-01-01 då den höjdes med 1,5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

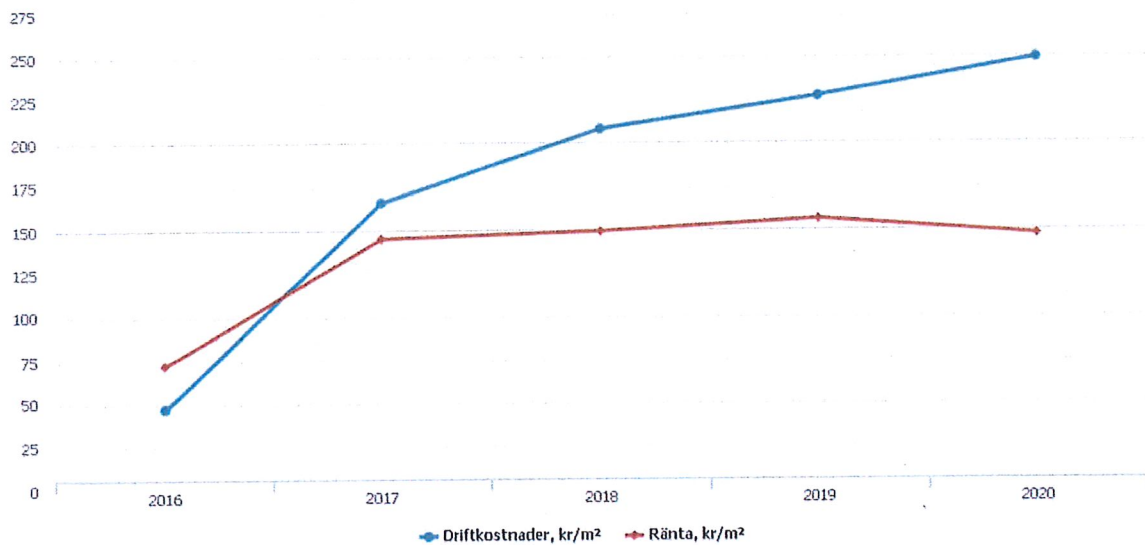
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 643 kr/m²/år.

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



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 202	4 205	4 127	3 833	1 871
Resultat efter finansiella poster	494	575	830	790	315
Resultat exklusive avskrivningar	1 805	1 884	2 130	2 102	678
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	425	1 739	1 985	1 956	593
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	259	30	30	30	18
Soliditet %	77	76	76	75	75
Likviditet %	53	124	96	86	49
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	643	643	634	624	624
Driftkostnader, kr/m ²	249	227	208	166	47
Ränta, kr/m ²	147	156	149	145	72
Lån, kr/m ²	9 430	10 030	10 255	10 612	10 837
Skuldkvot %	11,39	12,09	12,39	13,62	29,12



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 genom balansomslutningen.

Handwritten signatures and initials:
 M
 SJ
 PH
 AW
 BA

Handwritten signature:

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	171 450 000	0	0	1 558 564	375 376	575 391
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				1 209 470	-1 209 470	
Disposition enl. årsstämmobeslut					575 391	-575 391
Reservering underhållsfond				145 530	-145 530	
Ianspråktagande av underhållsfond				-139 375	139 375	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden				0	0	
Årets resultat						493 936
Vid årets slut	171 450 000	0	0	2 774 189	-264 858	493 936

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	-258 703
Årets resultat	493 936
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-145 530
Årets ianspråktagande av underhållsfond	139 375
Summa	229 078

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Reservering till underhållsfonden	-1 234 470
Att balansera i ny räkning i kr	-1 005 392

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

M
A. N. W.
[Signature] PK

[Signature]

Resultaträkning

Belopp i kr	2020-01-01		2019-01-01	
	2020-12-31		2019-12-31	
Rörelseintäkter m.m.				
Nettoomsättning	Not 2	4 202 401	4 204 816	
Övriga rörelseintäkter	Not 3	210 067	214 616	
Summa rörelseintäkter		4 412 469	4 419 431	
Rörelsekostnader				
Driftskostnader	Not 4	-1 326 118	-1 208 164	
Övriga externa kostnader	Not 5	-401 944	-406 804	
Personalkostnader	Not 6	-93 242	-89 095	
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 311 498	-1 309 101	
Summa rörelsekostnader		-3 132 803	-3 013 164	
Rörelseresultat		1 279 666	1 406 267	
Finansiella poster				
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	172	34	
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-785 902	-830 910	
Summa finansiella poster		-785 730	-830 876	
Resultat efter finansiella poster		493 936	575 391	
Årets resultat		493 936	575 391	

~
 A
 2020
 PK

\$

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	224 322 289	225 623 139
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	207 453	74 250
Summa materiella anläggningstillgångar		224 529 742	225 697 389
Summa anläggningstillgångar		224 529 742	225 697 389
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	49 997	10 434
Övriga fordringar	Not 13	11 040	8 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	165 130	191 433
Summa kortfristiga fordringar		226 167	210 355
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	948 612	2 409 918
Summa kassa och bank		948 612	2 409 918
Summa omsättningstillgångar		1 174 779	2 620 273
Summa tillgångar		225 704 521	228 317 662

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'PK' and other illegible marks.

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		171 450 000	171 450 000
Fond för yttre underhåll		2 774 189	1 558 564
Summa bundet eget kapital		174 224 189	173 008 564
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-264 858	375 376
Årets resultat		493 936	575 391
Summa fritt eget kapital		229 078	950 767
Summa eget kapital		174 453 267	173 959 332
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	49 050 000	52 250 000
Summa långfristiga skulder		49 050 000	52 250 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 200 000	1 200 000
Leverantörsskulder	Not 17	271 481	147 335
Skatteskulder	Not 18	87 960	142 840
Övriga skulder	Not 19	48 090	95 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	593 722	522 592
Summa kortfristiga skulder		2 201 254	2 108 331
Summa eget kapital och skulder		225 704 521	228 317 662

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	493 936	575 391
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 312 055	1 309 101
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 781 470	1 884 492
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	8 151	22 535
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	126 343	-175 802
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 915 964	1 731 225
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	-143 851	-82 500
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-177 271	-82 500
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 200 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 200 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	-1 461 306	448 725
Likvidamedel vid årets början	2 409 918	1 961 193
Likvidamedel vid årets slut	948 612	2 409 918
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

PK
 [Handwritten signatures]

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
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

~
Aj 200
PK 200
#

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 120 912	3 120 912
Hyror, bostäder	6 000	7 500
Hyror, lokaler	509 501	487 584
Hyror, garage	469 200	459 600
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-23 561	-20 213
Vattenavgifter	72 149	104 091
Elavgifter	4 472	1 086
Sophämningsavgifter	-528	0
Debiterad fastighetsskatt	44 256	44 256
Summa nettoomsättning	4 202 401	4 204 816

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	168 960	168 960
Övriga lokalintäkter	600	6 900
Övriga avgifter	1 800	0
Övriga ersättningar	19 500	25 698
Fakturerade kostnader	900	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	127	-1
Övriga rörelseintäkter	18 180	12 699
Summa övriga rörelseintäkter	210 067	214 616

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-96 788	-68 420
Reparationer	-53 394	-46 699
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-43 980	-43 980
Arrendeavgifter	0	-11 087
Samfällighetsavgifter	-50 875	-25 000
Försäkringspremier	-41 905	-40 895
Kabel- och digital-TV	-167 248	-164 869
Systematiskt brandskyddsarbete	-4 093	-20 455
Serviceavtal	-23 392	0
Snö- och halkbekämpning	-15 145	-35 441
Drift och förbrukning, övrigt	-18 239	-36 837
Förbrukningsinventarier	-4 743	-17 900
Vatten	-144 826	-126 695
Fastighetsel	-224 284	-152 034
Uppvärmning	-303 009	-286 598
Sophantering och återvinning	-95 727	-85 368
Förvaltningsarvode drift	-38 470	-45 885
Summa driftskostnader	-1 326 118	-1 208 164

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-362 203	-349 075
Lokalkostnader	0	-798
IT-kostnader	-1 930	-6 627
Arvode, yrkesrevisorer	0	-15 528
Övriga förvaltningskostnader	-2 902	-4 836
Kreditupplysningar	-1 877	-1 400
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 775	-21 153
Representation	-804	0
Kontorsmateriel	0	-1 641
Telefon och porto	-2 773	-545
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-5	0
Bankkostnader	-2 146	-2 150
Övriga externa kostnader	-14 529	-3 052
Summa övriga externa kostnader	-401 944	-406 804

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-70 950	-69 750
Sociala kostnader	-22 292	-19 345
Summa personalkostnader	-93 242	-89 095

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 300 851	-1 300 851
Avskrivning Installationer	-10 648	-8 250
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 311 498	-1 309 101

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	172	34
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	172	34

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a signature.

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-785 902	-829 708
Övriga räntekostnader	0	-1 202
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-785 902	-830 910

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	156 102 100	156 102 100
Mark	73 797 900	73 797 900
	229 900 000	229 900 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	229 900 000	229 900 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 276 861	-2 976 010
	-4 276 861	-2 976 010
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 300 851	-1 300 851
	-1 300 851	-1 300 851
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 577 712	-4 276 861
Restvärde enligt plan vid årets slut	224 322 289	225 623 139
Varav		
Byggnader	150 524 389	151 825 239
Mark	73 797 900	73 797 900
Taxeringsvärden		
Bostäder	142 000 000	142 000 000
Lokaler	4 398 000	4 398 000
Totalt taxeringsvärde	146 398 000	146 398 000
<i>varav byggnader</i>	<i>93 034 000</i>	<i>93 034 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 364 000</i>	<i>53 364 000</i>


 PL

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Installationer	82 500	
	82 500	0
Årets anskaffningar		
Installationer	143 851	82 500
	143 851	82 500
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	259 771	82 500
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-8 250	
	-8 250	0
Årets avskrivningar		
Installationer	-10 648	-8 250
	-10 648	-8 250
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	-18 898	-8 250
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-18 898	-8 250
Restvärde enligt plan vid årets slut	207 453	74 250
Varav		
Installationer	207 453	74 250

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	49 997	10 434
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	49 997	10 434

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	11 040	8 488
Summa övriga fordringar	11 040	8 488

2020-12-31
 PK


Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 905	41 905
Förutbetalt förvaltningsarvode	91 145	90 071
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	303
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 080	59 153
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	165 130	191 433

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto	948 612	2 409 918
Summa kassa och bank	948 612	2 409 918

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	50 250 000	53 450 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 200 000	-1 200 000
Långfristig skuld vid årets slut	49 050 000	52 250 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	1,19%	2022-07-28	17 350 000,00	0,00	400 000,00	16 950 000,00
SEB	0,75%	2023-07-28	18 050 000,00	0,00	2 250 000,00	15 800 000,00
SEB	2,39%	2024-07-28	18 050 000,00	0,00	550 000,00	17 500 000,00
Summa			53 450 000,00	0,00	3 200 000,00	50 250 000,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 200 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Av den långfristiga skulden förfaller 4 800 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Förutsatt att kreditgivarna förnyar lånen vid villkorsändringsdatum kvarstår 45 250 000 kr till betalning efter 5 år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	271 481	75 368
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	71 967
Summa leverantörsskulder	271 481	147 335

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "PK" and "EJ".

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskulder	87 960	142 840
Summa skatteskulder	87 960	142 840

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mottagna depositioner	73 000	73 000
Skuld för moms	-24 910	22 564
Summa övriga skulder	48 090	95 564

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	15 436	11 359
Upplupna räntekostnader	4 102	4 546
Upplupna driftskostnader	0	3 783
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	6 349
Upplupna elkostnader	25 010	13 825
Upplupna värmekostnader	69 017	48 137
Upplupna kostnader för renhållning	15 962	8 999
Upplupna revisionsarvoden	7 764	7 764
Upplupna styrelsearvoden	37 357	36 151
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	694	221
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	418 380	381 459
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	593 722	522 592

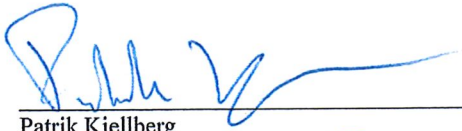
Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	58 450 000	58 450 000

✓
 H
 MW
 PL
 G
 #

Styrelsens underskrifter

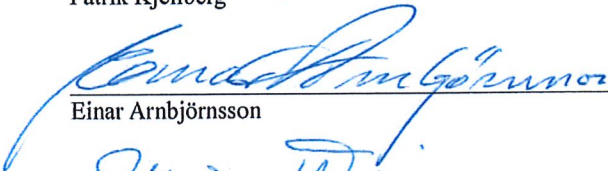
Lund den 20 april 2021
Ort och datum



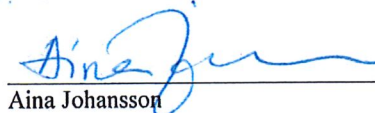
Patrik Kjellberg



Magnus Hertler



Einar Arnbjörnsson



Aina Johansson



Ulrika Wallinius

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-04-30



Håkan Ekstrand
Auktoriserad revisor
Yrev AB



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sockertorget 1
Org.nr 769626-5003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sockertorget 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 *Revisorers 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.

Revisorers 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 Sockertorget 1 för räkenskapsåret 2020 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 överträdelse 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 30 april 2021



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 överlätas 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

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

Resultaträkning

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

Skuldkvot

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

Soliditet

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

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

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

Årsavgift

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

Årsredovisning

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

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

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

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

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

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

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga 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 Sockertorget 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för Brf Sockertorget 1 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

