



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sockerbruket 2



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sockerbruket 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2045.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-08-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-09-03 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-02 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Lund.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Sockerbrukets Samfällighet (GA3). Föreningens andel är 17 procent. Samfälligheten förvaltar garage för parkeringsplatser.

Styrelsen

Lennart Axel Nilsson Kumlin	Ordförande
Lars Torbjörn Andersson	Ledamot
Ingrid Marianne Karlsson	Ledamot
Carl Håkan Sandström	Ledamot
Peter Ulf Andreas Unelind	Ledamot

Ulla Maria Flärd	Suppleant
Gabriella Lindh von Koch	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Erik Mauritzson	Ordinarie Extern	Ernst & Young
-----------------	------------------	---------------

Valberedning

Magnus Bergenfeldt
Solfrid Söderlind

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sockerbiten 9	2013	Lund

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme, vattenburen med radiatorer.

Byggnadsår och ytor

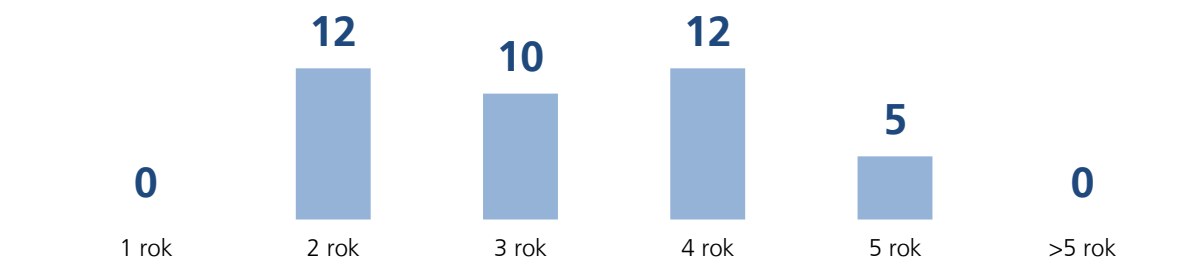
Fastigheten bebyggdes 2013 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2013.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 081 m², varav 3 635 m² utgör lägenhetsyta och 1 446 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Fitness 24Seven	351 m ²	2023-08-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gästlägenhet	Gemensamhetsanläggning (GA1) tillsammans med Sockerbruket 1. Inkluderar även utemiljön. Andel ca 35%.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll avlopp	2020	Underhållsspolning av avlopp i hela fastigheten.
OVK	2019	Besiktning av ventilation genomförd.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning träfasader.	2023	Enligt underhållsplan, men genomförs utifrån verkligt behov.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
Städexperten	Städning & Teknisk förvaltning
Kraftringen	Komfortavtal, GemensamhetsEl, Elbilsladdning och Värme.
Telia	TV, Telefoni, Bredband
Schindler	Service hissar

Föreningens ekonomi

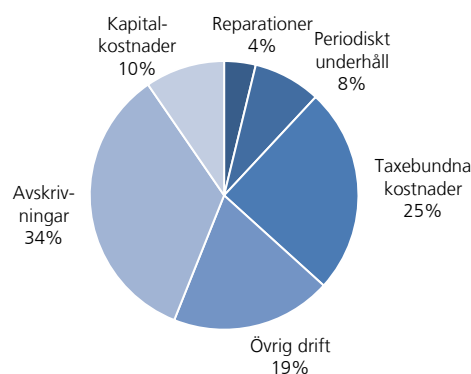
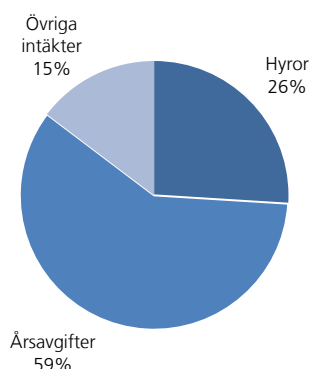
En komplett och detaljerad budget per kontoklass görs för det kommande året och en förenklad långtidsbudget, inklusive en prognos av våra ekonomiska nyckeltal, görs regelbundet för kommande tre år. En ekonomisk rapport med fördjupad analys och uppdatering av nyckeltalen distribueras till medlemmarna två gånger per år. Dessutom har en tioårsplan gjorts 2020, för att planera ekonomin och viktiga aktiviteter på längre sikt. →

En extra amortering är genomförd under året och nuvarande räntenivåer ger oss goda möjligheter att fortsätta vår nedamortering av lånen. Vi ser goda möjligheter att uppnå delmålet att nå cirka 6000 kr lån per kvm totalyta i slutet av 2021.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	949 597	1 032 189
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 758 101	3 345 670
Finansiella intäkter	524	108
Minskning kortfristiga fordringar	85 068	1 710
Ökning av kortfristiga skulder	0	169 347
	3 843 693	3 516 835
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 466 069	1 375 818
Finansiella kostnader	268 805	453 590
Minskning av långfristiga skulder	1 860 000	1 770 018
Minskning av kortfristiga skulder	270 046	0
	3 864 920	3 599 426
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	928 370	949 597
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-21 227	-82 591

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under 2020 gjort en statligt subventionerad investering i elbilsaddning, för 8 bilplatser.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för El och varmvatten. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019.

Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 66

Tillkommande medlemmar: 5

Avgående medlemmar: 5

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 66

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	613	614	614	585
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 908	1 713	1 583	1 540
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 001	9 512	9 999	10 835
Värmekostnad/m ² totalyta	48	44	71	43
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	17	20	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	53	89	150	155
Soliditet (%)	78	77	76	75
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 059	551	378	293
Nettoomsättning (tkr)	3 540	3 337	3 272	3 103

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 635 m² bostäder och 1 446 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	85 047 000	0	0	85 047 000
Upplåtelseavgifter	32 295 000	0	0	32 295 000
Fond för yttre underhåll	964 666	190 000	0	774 666
S:a bundet eget kapital	118 306 666	190 000	0	118 116 666
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-62 818	-190 000	551 491	-424 309
Årets resultat	1 058 873	1 058 873	-551 491	551 491
S:a fritt eget kapital	996 055	868 873	0	127 182
S:a eget kapital	119 302 721	1 058 873	0	118 243 848

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 058 873
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	126 854
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-190 000
summa balanserat resultat	995 727

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	229 734
att i ny räkning överförs	1 225 461

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 540 287	3 337 076
Övriga rörelseintäkter	Not 3	217 813	8 594
Summa rörelseintäkter		3 758 101	3 345 670
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 312 356	-1 220 816
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 075	-95 751
Personalkostnader	Not 6	-60 638	-59 251
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-964 878	-964 878
Summa rörelsekostnader		-2 430 947	-2 340 696
RÖRELSERESULTAT		1 327 154	1 004 973
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		524	108
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 805	-453 590
Summa finansiella poster		-268 281	-453 482
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 058 873	551 491
ÅRETS RESULTAT		1 058 873	551 491

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	151 642 043	152 606 921
Summa materiella anläggningstillgångar	151 642 043	152 606 921
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	151 642 043	152 606 921
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	328
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	955 522	1 006 987
Summa kortfristiga fordringar	955 522	1 007 315
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	13 285	67 787
Summa kassa och bank	13 285	67 787
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	968 807	1 075 102
SUMMA TILLGÅNGAR	152 610 850	153 682 023

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 342 000	117 342 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	964 666	774 666
Summa bundet eget kapital		118 306 666	118 116 666
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-62 818	-424 309
Årets resultat		1 058 873	551 491
Summa fritt eget kapital		996 055	127 182
SUMMA EGET KAPITAL		119 302 721	118 243 848
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	12 244 135	21 474 135
Summa långfristiga skulder		12 244 135	21 474 135
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	20 472 850	13 102 850
Leverantörsskulder		131 684	215 610
Skatteskulder		70 640	195 580
Övriga skulder		33 022	89 714
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	355 799	360 286
Summa kortfristiga skulder		21 063 995	13 964 040
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		152 610 850	153 682 023

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 228 914	2 233 407
Hyror lokaler momspliktiga	669 681	601 429
Hyror garage moms	4 320	4 320
Hyror garage	302 667	303 973
Hyror förråd	0	400
Bredbandsintäkter	100 872	101 088
Hysesrabatt	-70 349	0
Vattenintäkter	2 745	0
Varmvattenintäkter	65 148	53 535
Elintäkter	79 057	12 827
Elintäkter moms	112 291	15 068
Gästlägenhet	44 961	11 045
Öresutjämning	-19	-16
	3 540 287	3 337 076

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	0	5 300
Extra statligt stöd	35 174	0
Övriga erhållna bidrag	51 250	0
Övriga intäkter	131 389	3 294
	217 813	8 594

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	78 527	70 494
	Fastighetsskötsel beställning	14 630	16 388
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	15 934	18 679
	Fastighetsskötsel gård beställning	34 029	6 924
	Snöröjning/sandning	577	3 933
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 572
	Hissbesiktning	0	2 735
	Myndighetstillsyn	0	11 600
	Bevakning	0	85 228
	Gård	0	1 586
	Serviceavtal	20 186	37 802
	Förbrukningsmateriel	18 285	4 608
		182 169	275 550
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	3 000
	Entré/trapphus	11 925	3 523
	Lås	11 899	18 363
	VVS	35 814	0
	Värmeanläggning/undercentral	4 316	0
	Ventilation	0	23 317
	Elinstallationer	0	17 040
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 513
	Hiss	44 523	52 702
		108 476	121 458
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	229 734	0
		229 734	0
	Taxebundna kostnader		
	El	311 754	216 783
	Värme	245 441	224 770
	Vatten	82 389	84 761
	Sophämtning/renhållning	56 147	56 591
		695 731	582 905
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 060	44 213
	Samfällighetsavgift	50 303	25 000
	Bredband	119 333	101 052
		205 696	170 265
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	-109 450	70 640
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 312 356	1 220 816

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	2 334	1 368
	Revisionsarvode extern revisor	16 585	14 742
	Föreningskostnader	4 034	4 964
	Styrelseomkostnader	0	3 035
	Fritids- och trivselkostnader	320	0
	Förvaltningsarvode	66 006	64 988
	Administration	3 795	6 654
		93 075	95 751

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	46 502
	Sociala kostnader	13 338	12 749
		60 638	59 251

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	964 878	964 878
		964 878	964 878

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	158 500 000	158 500 000
	Utgående anskaffningsvärde	158 500 000	158 500 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 893 079	-4 928 201
	Årets avskrivningar enligt plan	-964 878	-964 878
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 857 957	-5 893 079
	Planenligt restvärde vid årets slut	151 642 043	152 606 921
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	42 249 643	42 249 643
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark	37 064 000	37 064 000
		108 064 000	108 064 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	102 064 000	102 064 000
	Lokaler	6 000 000	6 000 000
		108 064 000	108 064 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	31 782	125 177
	Momsavräkning	8 655	0
	Klientmedel hos SBC	915 085	881 810
		955 522	1 006 987

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	774 666	596 656
	Reservering enligt stadgar	190 000	190 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-11 990
	Vid årets slut	964 666	774 666

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	SEB 0,920 %	12 324 135	12 404 135	2024-11-28
	SEB 0,320 %	11 242 850	12 942 850	2021-12-28
	Danske Bank 0,890 %	9 150 000	9 230 000	2021-12-20
	Summa skulder till kreditinstitut	32 716 985	34 576 985	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-20 472 850	-13 102 850	
		12 244 135	21 474 135	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 916 985 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	41 180 000	41 180 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	29 831	30 500
	Sociala avgifter	9 372	9 600
	Ränta	2 780	2 918
	Avgifter och hyror	305 158	317 268
	Försäkring	8 658	0
		355 799	360 286

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

LUND den 8 / 4 2021



Lennart Axel Nilsson Kumlin
Ordförande



Lars Torbjörn Andersson
Ledamot



Ingrid Marianne Karlsson
Ledamot



Carl Håkan Sandström
Ledamot



Peter Ulf Andreas Unelind
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 13 / 4 - 2021
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sockerbruket 2 org.nr 769623-4538

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sockerbruket 2 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Sockerbruket 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö den 13/4-2021

Ernst & Young AB



Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET

RÖRELSEINTÄKTER

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Årsavgifter	2 233 000	2 228 914	2 233 000
Hyror lokaler momspliktiga	728 110	669 681	594 000
Hyror garage moms	4 000	4 320	4 000
Hyror garage	300 000	302 667	300 000
Fastighetsskatt	0	0	30 000
Bredbandsintäkter	101 000	100 872	101 000
Hyesrabatt	0	-70 349	0
Vattenintäkter	0	2 745	0
Varmvattenintäkter	55 000	65 148	64 000
Elintäkter	0	79 057	160 000
Elintäkter moms	193 200	112 291	0
Gästlägenhet	15 000	44 961	14 000
Öresutjämning	0	-19	0
Extra statligt stöd	0	35 174	0
Övriga erhållna bidrag	0	51 250	51 250
Övriga intäkter	0	131 389	0
	3 629 310	3 758 101	3 551 250

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-78 000	-78 527	-76 000
Fastighetsskötsel beställning	-29 000	-14 630	-18 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-20 000	-15 934	-14 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-34 600	-34 029	-9 000
Snöröjning/sandning	-10 000	-577	-10 000
Hissbesiktning	-3 000	0	0
Sophantering	-2 000	0	-1 000
Gård	-2 000	0	-1 000
Serviceavtal	-36 000	-20 186	-12 000
Förbrukningsmateriel	-20 000	-18 285	-5 000
Störningsjour och larm	-1 000	0	-1 000
	-235 600	-182 169	-147 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-10 000	0	0
Sophantering/återvinning	0	0	-1 500
Entré/trapphus	-25 000	-11 925	-5 000
Lås	-15 000	-11 899	-20 000
VVS	-10 000	-35 814	-10 000
Värmeanläggning/undercentral	-20 000	-4 316	-20 000
Ventilation	-15 000	0	-20 000
Elinstallationer	-15 000	0	-15 000
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	-5 000	0	0
Hiss	-50 000	-44 523	-25 000
Skador/klotter/skadegörelse	-5 000	0	-5 000
	-170 000	-108 476	-121 500

Periodiskt underhåll

Byggnad	0	0	-5 000
Ventilation	0	0	-5 000
Elinstallationer	0	-229 734	0
	0	-229 734	-10 000

Taxebundna kostnader			
El	-315 033	-311 754	-300 000
Värme	-268 000	-245 441	-265 000
Vatten	-80 000	-82 389	-102 000
Sophämtning/renhållning	-55 000	-56 147	-54 000
	-718 033	-695 731	-721 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-34 000	-36 060	-33 000
Samfällighetsavgift	-34 000	-50 303	-20 000
Bredband	-103 000	-119 333	0
	-171 000	-205 696	-53 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-19 910	-70 640	-57 670
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	180 090	0
	-19 910	109 450	-57 670
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	0	-2 334	-101 000
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-16 585	-16 000
Föreningskostnader	-5 000	-4 034	-4 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	0
Fritids- och trivselkostnader	0	-320	0
Förvaltningsarvode	-60 000	-66 006	-67 000
Administration	-5 000	-3 795	-5 000
	-91 000	-93 075	-193 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-48 000	-47 300	-47 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-13 338	-15 000
	-63 000	-60 638	-62 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-965 000	-964 878	-965 000
	-965 000	-964 878	-965 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 433 543	-2 430 947	-2 330 170
RÖRELSERESULTAT	1 195 767	1 327 154	1 221 080
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	24	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	500	0
Låneräntor	-255 000	-268 805	-270 000
	-255 000	-268 281	-270 000
RESULTAT	940 767	1 058 873	951 080

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se