



ÅRSREDOVISNING 2018

Bostadsrättsföreningen Sockerkokaren

Org nr 769622-6450



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sockerkokaren (769622-6450) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter (69st.) för permanent boende och lokaler (3st.) åt sina medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har sitt säte i Lund.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes för inflyttning kring årsskiftet 2013/14 på fastigheten Postterminalen 5 som föreningen innehar med äganderätt. Fastigheten ligger på Sockerbruksområdet i centrala Lund och gatuadresserna är Terminalgatan 1 & 3, Fabriksgatan 3 och Sockerkokaregatan 4, 6 & 8.

Föreningen innehar en gästlägenhet som kan hyras av bostadsrättsinnehavarna. Lägenheten har varit uthyrd till 30% under året. I källarvåningen i föreningens hus finns garageplatser till merparten av lägenheterna, cykelförråd samt lägenhetsförråd.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	10	709
3	11	1 104
4	20	2 216
5	28	3 833
	69	7 862

Lokaler, bostadsrätt	3	316
Gästlägenhet	1	34
Garageplatser	73	
MC-platser	4	

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 23 april 2018, varvid 31 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jan Swedenborg	ordförande, vald till stämman 2020
Åse Stiller	vice ordförande, vald till stämman 2019
Kerstin Tollstam	sekreterare, vald till stämman 2019
Mats Öhrman	kassör, vald till stämman 2020
Mats Malmberg	styrelseledamot, vald till stämman 2019

Av föreningen valda revisorer har varit aukt. Revisor Jesper Ahlkvist från Mazars SET Revisionsbyrå samt lekmannarevisor Anna Larsson, medlem i föreningen.

Vid årets slut bestod valberedningen av Ingvar Holm och Magnus Gustafsson med Magnus Gustafsson som sammankallande.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
VA Syd	vatten
Kraftringen	elavtal
Kraftringen	uppvärmning med fjärrvärme
Assa Abloy	garageport
Swedsecur	passage- och larmsystem
Great Security	dörrautomatik
Kroon Security	väktartjänst
Ericssons klotter	klotter och fasadvätt
Kone	hissar
Dekra	hissbesiktning
Brandservice Syd	service av brandmaterial
Comhem	kabel-tv
Comhem	bredband, telefoni
HSB Skåne	ekonomisk förvaltning, SBA
HSB Skåne	teknisk förvaltning/ underhållsplansavtal

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Inget utöver normalt löpande underhåll har utförts under året. Fastigheten är under femårsgaranti från NCC.

Inom ramarna för denna garanti har ett antal åtgärder blivit utförda under året, till exempel tätning av ett antal balkongtak.

Fastighetsbesiktning

Fastighetsbesiktning i form av en statusbesiktning gjordes våren 2016. Anmärkningarna från denna följdes upp under sommaren 2018 tillsammans med en uppföljning av särskild besiktning av ett antal balkongtak belägna på översta våningsplanet. Inför femårsbesiktningen vintern 2018/19, skall en ny genomgång av lägenheter, lokaler och övriga fastighetsytor genomföras.

Övriga väsentliga händelser

Föreningen har ett pågående samverkansavtal med HSB Skåne avseende den ekonomiska förvaltningen tillika med tjänster kring bland annat energi och SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete).

Styrelsens representanter utför själva merparten av den tekniska förvaltningen i samarbete med ett antal kontrakterade underentreprenörer. Likt under de tidigare fyra verksamhetsåren så utför styrelsens representanter även ett antal arbetsuppgifter av projektkaraktär. Som komplement inom områden som exempelvis el, värme, dörrar/lås, larm och trädgård så har styrelsen hittat skickliga och långsiktiga partners.

Fastighetens obligatoriska energideklaration, som skall utföras vart 10:e år, har utförts under året. Vi erhöll då ett resultat (56 kWh/m², år) som gav oss energiklass B. Det är ett mått på hur energieffektiva och miljösmapta vi är och det är det näst bästa betyg man kan få.

Vi har också, under året, blivit klassade av organisationen allabrf.se. De bedömer bostadsrättsföreningar ur ett stort antal synvinklar som exempelvis ekonomi och underhåll. Här fick vi det högsta betyget som man kan utdela, nämligen A++.

Även under detta verksamhetsår har arbetet med uppförandet av ett antal nya bostads- och kontorshus i Sockerbruksområdet fortsatt. Detta har, som under föregående året, inneburit en hel del av provningar för de redan etablerade fastigheternas boende och affärsidkare. Under 2018 har dessa byggprojekt inklusive gator och torg till stor del färdigställts. Representanter från styrelsen har haft regelbundna möten, vecko- och månadsmöten med de ansvariga byggcheferna från de mest närliggande byggområdena. Samarbetsklimatet har till största delen varit gott. Efter färdigställandet av närliggande fastigheter så har styrelsen bevakat och förhandlat fram lösningar för återställandet av vår fastighet baserat på de skador och nersmutsning som skett. Här kan bland annat nämnas tvätt av fastighetens putsade ytor samt helrenovering av portalen.

Vad det gäller portalen så har vi även kunnat förse den med nya markstenar och ny ramp tack vare en stor hjälp från en av våra medlemmar med försänkningar i denna bransch. Ett stort tack för det!!

Det årliga bytet av filter i lägenheternas FTX aggregat genomfördes under senvintern.

Under året har vi också tagit i drift vårt, gemensamma med brf. Juvelen, underjordiska sophanteringssystem (UWS) placerat mellan våra respektive fastigheter längs Sockerkokaregatan. Blir bra att få en rationell stordriftshantering av detta viktiga verksamhetsområde.

En samfällighet mellan vår förening och brf. Juvelen har bildats under året för att hantera drift, skötsel och ekonomi av UWSén samt fordonstrafiken från brf. Juvelen genom vårt garage.

Även samfälligheten mellan oss och brf. Bjeredsparken avseende skötsel och ekonomi av vår gemensamma gata, Terminalgatan, har krävt några möten under 2018.

Vi har också etablerat kontakt och mötesstruktur mellan styrelsen och brf. Juvelens nyvalda styrelse.

Uppföljningen av överenskommelsen med Paulssons har fortsatt även under detta verksamhetsår. Under verksamhetsår 2019 ser vi förutsättningar att kunna avsluta flera av de öppna frågorna.

Ett initiativ som vi i vår styrelse tog för några år sedan, nämligen att vi en gång om året bjuder in och träffar ordföranden och v. ordföranden från styrelserna i fem stycken av de övriga bostadsrättsföreningarna i Sockerbruksområdet, har varit mycket givande och trevligt. I år var det vår tur igen att vara värdar. Det blev som vanligt ett lyckat möte över en kopp kaffe med kaka. Nästa år ska vi se till att styrelserepresentanter i brf. Juvelen också kommer med.

Styrelsen har haft 10 protokollförda styrelsemöten förutom ett flertal arbetsmöten.

Allmänt om föreningen

Bostadsrättsföreningen Sockerkokaren har 69 lägenheter med lägenhetsstorlekar från 66 kvm till 168 kvm samt tre lokaler. Lägenheterna har en god standard och en takhöjd om ca 2,70 m. Merparten av fastighetens dörrar och garageport är försedda med dörrautomatik, taggstyrning och larm kopplat till central med väktartjänst.

I källarplanet finns garageplatser, förrådsutrymmen och två gemensamma cykelrum. Från källarplanet finns hiss till samtliga våningsplan. Tillgång finns även till en gemensam gästlägenhet.

Huset har byggts av NCC för Arne Paulssons Fastigheter AB i Lund och det ritades av Mårten Berlin på arkitektbyrån Sydark Konstruera i Malmö.

Huset är mellan fem och sju våningar högt, samtliga lägenheter har balkong eller uteplats och flera av lägenheterna på översta våningen har även en takterrass. Lägenheterna var färdiga för inflyttning under december 2013 och januari 2014.

Fastigheten ligger vid Bjerredsparken i närheten av järnvägsstationen Lunds C och är granne med bland annat kommunhuset "Kristallen". Det är nära till Lunds centrum och till stans utbud av shopping, nöjen och kommunikationer genom de båda övergångarna över järnvägen, den nya Skyttelbron och den äldre Mittelbron vid stationen.

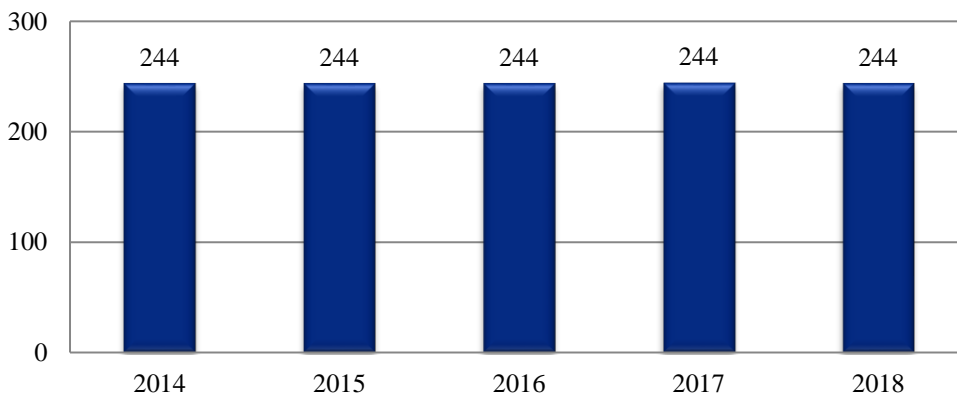
Månadsavgifterna i bostadsrättsföreningen Sockerkokaren är mycket låga medan insatserna är något högre, detta då föreningen inte har några gemensamma lån.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 244 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2019 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m² bostadsrättsyta bostäder



Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	116
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	114

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 6 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 3 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 725	2 736	2 720	2 711
Resultat efter finansiella poster, tkr	-121	-192	-112	-164
Eget kapital, tkr	299 600	299 721	299 913	300 025
Taxeringsvärde, tkr	195 439	195 439	195 439	165 595
-varav byggnad, tkr	139 081	139 081	139 081	125 641
Soliditet	100%	100%	100%	100%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	244	244	244	244
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta lokaler	250	250	250	250
Avskrivning/m ² byggnadsyta	91	91	91	90

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	299 825 000	0	0	88 189	-192 468	299 720 721
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-192 468	192 468	0
Årets resultat					-120 513	-120 513
Belopp vid årets utgång	299 825 000	0	0	-104 279	-120 513	299 600 207

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	-104 279
Årets resultat	-120 513
Summa till stämmans förfogande	-224 793

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	-224 793
-------------------------	----------

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 724 584	2 735 757
Övriga rörelseintäkter		114 458	54 305
Summa rörelseintäkter		2 839 042	2 790 062
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 946 471	-1 872 681
Övriga externa kostnader	3	-115 000	-213 596
Personalkostnader	4	-156 165	-155 864
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-746 620	-746 620
Summa rörelsekostnader		-2 964 256	-2 988 761
Rörelseresultat		-125 214	-198 699
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 033	10 009
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7 333	-3 778
Summa finansiella poster		4 700	6 231
Resultat efter finansiella poster		-120 513	-192 468
Årets resultat		-120 513	-192 468

Tilläggsupplysning

Över-/underskott efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-120 513	-192 468
Över-/underskott efter disposition av underhåll		-120 513	-192 468

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	295 857 500	296 587 500
Inventarier, verktyg och installationer	6	112 240	128 860
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>295 969 740</i>	<i>296 716 360</i>
Summa anläggningstillgångar		295 969 740	296 716 360
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 270	13 757
Övriga fordringar	7	3 219	3 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	70 454	347 658
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>87 943</i>	<i>364 793</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	4 273 288	3 081 474
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 273 288</i>	<i>3 081 474</i>
Summa omsättningstillgångar		4 361 231	3 446 267
SUMMA TILLGÅNGAR		300 330 971	300 162 627

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		299 825 000	299 825 000
<i>Summa bundet eget kapital</i>		299 825 000	299 825 000
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-104 279	88 189
Årets resultat		-120 513	-192 468
<i>Summa ansamlad förlust</i>		-224 793	-104 279
Summa eget kapital		299 600 207	299 720 721
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		235 685	155 770
Skatteskulder		64 390	78 939
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	430 689	207 197
Summa kortfristiga skulder		730 764	441 906
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		300 330 971	300 162 627

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-125 214	-198 699
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		746 620	746 620
		621 406	547 921
Erhållen ränta		12 033	10 009
Erlagd ränta		-7 333	-3 778
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		626 107	554 152
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		276 854	-222 284
Ökning/minskning av rörelseskulder		288 858	-39 123
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 191 818	292 745
Årets kassaflöde			
Likvida medel vid årets början		3 084 469	2 791 724
Likvida medel vid årets slut	12	4 276 287	3 084 469
		1 191 818	292 745

NOTER

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivningstid på byggnader: 300 år.

Avskrivningstid på inventarier: 10 år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

1 Nettoomsättning	2018	2017
Hysesintäkter övrigt	665 625	695 805
Årsavgifter bostäder	1 921 452	1 921 452
Årsavgifter lokaler	79 092	79 092
Intäkter pant, överlåtelse	16 838	8 064
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	41 577	31 344
Summa nettoomsättning	2 724 584	2 735 757
2 Driftskostnader	2018	2017
Löpande underhåll	485 465	454 929
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	3 875	107
Lokalvård, städning	27 935	33 827
Snöröjning	19 994	8 163
Hissbesiktning	32 726	31 373
El	112 054	90 121
Uppvärmning	395 158	375 568
Vatten, avlopp	130 033	130 548
Renhållning	111 187	90 204
Kabel-TV, internet	202 940	201 968
Fastighetsförsäkringspremier	52 350	49 963
Fastighetsskatt	64 390	102 776
Förvaltningsavtal	308 364	303 135
Summa drift	1 946 471	1 872 681
3 Övriga externa kostnader	2018	2017
Övriga fastighetskostnader	0	26 974
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 390	102 819
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	600	600
Kontorsmaterial, tele, porto	812	889
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	12 113	17 250
Externt revisionsarvode	20 000	20 000
Kostnader pant, överlåtelse	29 306	15 943
Övriga förvaltningskostnader	14 204	19 897
Övriga externa tjänster	29 275	2 925
Medlemsavgifter	6 300	6 300
Summa övriga externa kostnader	115 000	213 596

4 Personalkostnader	2018	2017
Arvode styrelsen	118 000	115 600
Revisionsarvode	5 000	3 000
Bilersättning	1 484	0
Sociala avgifter	31 681	37 264
Summa personalkostnader	156 165	155 864

5 Byggnader och mark	2018-12-31	2017-12-31
Byggnaderna är helt avskrivna år: 2132		
	Anskaffn värde	Ack av- och nedskrivning
		Årets avskrivning
		Nyttjande-period
		Redov värde 2018-12-31
Ursprunglig byggnad	219 000 000	-2 737 500
Ursprunglig mark	80 325 000	
Byggnader	299 325 000	-2 737 500
		-730 000
		300
		215 532 500
		80 325 000
		295 857 500
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	219 000 000	219 000 000
Ingående anskaffningsvärden mark	80 325 000	80 325 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	299 325 000	299 325 000
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-2 737 500	-2 007 500
Årets avskrivningar	-730 000	-730 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 467 500	-2 737 500
Redovisat värde	295 857 500	296 587 500
Taxeringsvärde		
	2018-12-31	2017-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	139 081 000	139 081 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	56 358 000	56 358 000
Summa taxeringsvärde	195 439 000	195 439 000
Fastighetsbeteckning: Postterminalen 5		
Byggnads- och värdeår: 2013		

6 Inventarier, verktyg och installationer	2018-12-31	2017-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	166 250	166 250
Utgående anskaffningsvärde	166 250	166 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivning	-37 390	-20 770
Årets avskrivning	-16 620	-16 620
Ackumulerad avskrivning enligt plan	-54 010	-37 390
Planenligt restvärde	112 240	128 860

7 Övriga fordringar		2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto		220	383
Avräkningskonto HSB Skåne		2 999	2 995
Summa övriga fordringar		3 219	3 378
8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring		13 286	0
Förutbetald kabel-tv		50 738	50 734
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 430	296 924
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 454	347 658
9 Kassa och bank		2018-12-31	2017-12-31
Handkassa		57	57
SBAB		3 685 831	2 873 801
Transaktionskonto bank		587 401	207 615
Summa kassa och bank		4 273 288	3 081 474
10 Förändring i eget kapital			
Specifikation av förändring i eget kapital finns i förvaltningsberättelsen.			
11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2018-12-31	2017-12-31
Upplupen el		12 453	0
Upplupen värme		56 385	0
Upplupen sophämtning		2 575	0
Förutbetalda månavgifter/hyror		224 971	207 197
Förutbetalda Upplupna adm arvoden		24 305	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		110 000	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		430 689	207 197

12 Likvida medel vid årets slut	2018-12-31	2017-12-31
---------------------------------	------------	------------

Kassamedel	57	57
Tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut	4 273 231	3 081 416
Kortfristiga, likvida placeringar	2 999	2 995
Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys	4 276 287	3 084 469

.....
ort och datum

.....
Jan Swedenborg

.....
Åse Stiller

.....
Kerstin Tollstam

.....
Mats Öhrman

.....
Mats Malmberg

Vår revisionsberättelse har avgivits den

.....
Anna Larsson
Av föreningen vald revisor

.....
Jesper Ahlkvist
Auktoriserad revisor