

Årsredovisning för
Brf Sockerbruket 1
769622-7185

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7-10
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Sockerbruket 1, 769622-7185, med säte i Lund får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2011-02-15 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privat bostadsföretag dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheter

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sockerbiten 8	2011	Lund

Fastigheten är försäkrad via Trygg Hansa och ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Bostadsrättstillägg ingår för samtliga lägenhetsinnehavare.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 2012.

Byggnadens totalyta är 5 501 kvadratmeter, varav 5 128 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 373 kvadratmeter utgör lokalyta enligt taxeringsbeskedet.

Bostäder och lokaler

Föreningen har 73 lägenheter med bostadsrätt, 6 lokal med hyresrätt och 57 garageplatser. Fastigheten är klassad som flerbostadshus.

Antal	Storlek
4	1 rok
40	2 rok
25	3 rok
2	4 rok
1	5 rok
1	6 rok

Under räkenskapsåret har 8 överlåtelser skett.

Styrelsen

Ordinarie styrelseledamöter Valda t.o.m. årsstämman

Niklas Falemar, ordförande

Philip Åberg

Per Kindgren

Christer Nilsson

Jan Ljungberg

Styrelsesuppleanter Valda t.o.m. årsstämman

Christina Nilsson

Anders Hansson

Lana Manduric

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 st protokollförda styrelsemöte.

Valberedning

Ewa Svensson

Bo Bengtsson

MJ

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2020-06-22

Ordinarie revisorer

Martin Johansson MJ Redovisning och Revision AB

Revisorssuppleanter

KPMG

Förvaltning

Adbus Affärspartner AB sköter den ekonomiska förvaltningen och lägenhetsregister inkl. panter.
Städexperten Fastighetsservice Öresund AB sköter fastighetsskötseln.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Betydande vattenskada upptäcktes i fasaden och i flertal lägenheter. Anmält till JM AB som garantiärende och åtgärdas under året med förlängd garanti.
- Arbetet med att få 5-årsbesiktningen slutförd har pågått under hela året. Tyvärr inte slutfört ännu.
- Serviceavtal med KTC tecknat gällande fastighetens undercentral.
- Hyreskontraktet på lokal 41003 sade upp till och med 2021-02-15.
- Beslut om att varmvatten ska ingå i månadsavgiften.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning tkr	4 059	4 092	4 190	4 283
Resultat efter finansiella poster tkr	572	560	450	218
Soliditet, %	81	81	80	79
Årsavgift / Br yta	652	652	652	652
Lån / Br kvm	7 497	7 828	8 159	8 490
Elkostnader / Br kvm	78	94	87	74
Värmekostnader / Br kvm	53	45	75	68
Vattenkostnader / Br kvm	22	24	23	23
Kapitalkostnader / Br kvm	134	149	132	177

Eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition enl föregående års- stämmobeslut	Belopp vid årets ingång
Inbetalda insatser	85 035 000			85 035 000
Upplåtelseavgifter	87 365 000			87 365 000
Fond för yttre underhåll	1 111 695	153 840		957 855
Balanserad vinst	3 096 067	-153 840	560 435	2 689 472
Årets resultat	572 214	572 214	-560 435	560 435
Summa eget kapital	177 179 976	572 214	-	176 607 762

MJ

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till föreningsstämmans förfogande står enligt balansräkningen	
Balanserat resultat före fondavsättning	3 249 907
Avsättning till yttre underhållsfond enligt stadgar	-153 840
Årets resultat	572 214
Totalt	3 668 281
Styrelsen föreslår att medlem disponeras så balanseras i ny räkning	3 668 281

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter	2	4 059 399	4 092 305
		565 810	545 503
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 625 209	4 637 808
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 823 164	-1 810 724
Övriga externa kostnader	4	-137 639	-131 761
Personalkostnader	5	-90 127	-59 334
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 316 804	-1 313 361
Summa rörelsekostnader		-3 367 734	-3 315 180
Rörelseresultat		1 257 475	1 322 628
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	77
Räntekostnader och liknande resultatposter		-685 278	-762 270
Summa finansiella poster		-685 261	-762 193
Resultat efter finansiella poster		572 214	560 435
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		572 214	560 435
Skatter			
Arets resultat		572 214	560 435

MJ

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	216 674 455	217 982 995
Inventarier, verktyg och installationer	8	152 222	160 487
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>216 826 677</u>	<u>218 143 482</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>216 826 677</u>	<u>218 143 482</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		198	892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		99 805	72 514
Summa kortfristiga fordringar		<u>100 003</u>	<u>73 406</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		882 680	607 077
Summa kassa och bank		<u>882 680</u>	<u>607 077</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>982 683</u>	<u>680 483</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>217 809 360</u>	<u>218 823 965</u>

MJ

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		85 035 000	85 035 000
Upplåtelseavgifter		87 365 000	87 365 000
Fond för yttre underhåll		1 111 695	957 855
Summa bundet eget kapital		<u>173 511 695</u>	<u>173 357 855</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 096 067	2 689 472
Årets resultat		572 214	560 435
Summa fritt eget kapital		<u>3 668 281</u>	<u>3 249 907</u>
Summa eget kapital		<u>177 179 976</u>	<u>176 607 762</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	38 444 465	40 141 130
Summa långfristiga skulder		<u>38 444 465</u>	<u>40 141 130</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 191 108	1 191 108
Leverantörsskulder		123 667	185 615
Skatteskulder		83 800	41 900
Övriga skulder		20 992	28 617
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		765 352	627 833
Summa kortfristiga skulder		<u>2 184 919</u>	<u>2 075 073</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>217 809 360</u>	<u>218 823 965</u>

ML

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 (K2-rådet) Årsredovisning i mindre ekonomisk förening.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier, verktyg och installationer	20

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	3 342 768	3 342 768
Hyra lokaler	319 364	351 519
Förråd	10 326	11 076
Kabel-TV	189 216	189 216
Eltillägg	197 724	197 726
	4 059 398	4 092 305

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	64 732	44 539
Städning	23 712	-
Teknisk förvaltning	83 718	82 544
Trädgårdsskötsel	42 669	36 065
Snöröjning	-	6 661
Gård	31 504	4 382
Serviceavtal	149 212	154 116
Hissbesiktning	2 831	-
Brandskydd	7 579	-
Förbrukningsmaterial	281	1 499
Reparationer	119 437	179 149
Rep lokaler	8 674	36 553
Rep övernattningsslgh	7 997	3 768
Planerat underhåll	-	35 682
El	401 125	481 066
Värme	273 841	230 889
Vatten	111 778	121 996
Renhållning	90 295	84 818
Fastighetsförsäkring	68 457	40 187
Gemensamhetsanläggning	94 687	37 120
Kabel-TV/Bredband	198 735	187 790
Fastighetsskatt	41 900	41 900
	1 823 164	1 810 724

MJ

Not 4 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Kontorsmaterial	-	500
Fast telefoni	414	1 733
Datakommunikation	8 964	6 865
Föreningskostnader	-	4 392
Styrelsekostnader	700	60
Ersättning till revisor	12 409	8 036
Förvaltningskostnader	104 052	99 218
Bankkostnader	4 300	4 287
Medlemskap Bostadsrätterna	6 800	6 670
	<u>137 639</u>	<u>131 761</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

Föreningen har ingen anställd.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	70 950	46 501
Arbetsgivaravgifter	19 177	12 833
	<u>90 127</u>	<u>59 334</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	1 308 540	1 308 540
Inventarier, verktyg och installationer	8 264	4 821
	<u>1 316 804</u>	<u>1 313 361</u>

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	<u>226 000 000</u>	<u>226 000 000</u>
	226 000 000	226 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 017 005	-6 708 465
-Årets avskrivning enligt plan	<u>-1 308 540</u>	<u>-1 308 540</u>
	-9 325 545	-8 017 005
Redovisat värde vid årets slut	<u>216 674 455</u>	<u>217 982 995</u>
I redovisat värde ingår mark med	95 146 000	95 146 000
Taxeringsvärde byggnader:	90 398 000	90 398 000
Taxeringsvärde mark:	<u>52 792 000</u>	<u>52 792 000</u>
Summa taxeringsvärde:	<u>143 190 000</u>	<u>143 190 000</u>

MJ

Not 8 Installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	165 308	
-Nyanskaffningar		165 308
Vid årets slut	<u>165 308</u>	<u>165 308</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 821	
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-8 265	-4 821
Vid årets slut	<u>-13 086</u>	<u>-4 821</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>152 222</u>	<u>160 487</u>

Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Villkorsändringsdag	2020-12-31	2019-12-31
Swedbank	1,085 %	3-månaders	10 418 337	11 418 337
Swedbank	1,10 %	2022-01-25	14 151 677	14 545 009
Swedbank	1,22 %	2030-09-25	15 065 559	15 368 892
			<u>39 635 573</u>	<u>41 332 238</u>
Kortfristig del av lån skuld			-1 191 108	-1 191 108
			<u>38 444 465</u>	<u>40 141 130</u>

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	53 600 000	53 600 000 <i>mj</i>


Not 10 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


- Byte av hemsida, gemensamt projekt med Brf Sockerbruket 2.
- Lokal 41003 lämnades av hyresgäst 2021-02-15, ny hyresgäst sökes.
- Juserat avtal med Städexperten AB gällande yttre förvaltning, delas med Brf Sockerbruket 2.
- Tecknande av avtal med ytterligare leverantör gällande yttre förvaltning, delas med Brf Sockerbruket 2.


Underskrifter

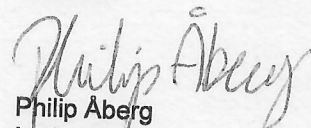
Lund den 4/5 2021


Niklas Falemar
Ordförande

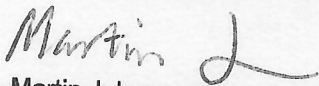

Christer Nilsson
Ledamot


Jan Ljungberg
Ledamot


Per Kindgren
Ledamot


Philip Åberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/5 2021


Martin Johansson
Auktoriserad revisor
MJ Redovisning och Revision iAB

MJ Redovisning och Revision i Skåne AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sockerbruket, org. nr 769622-7185

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sockerbruket för år 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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.

MJ

MJ Redovisning och Revision i Skåne AB

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 Sockerbruket för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

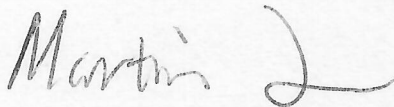
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund 2021-05-07



Martin Johansson
Auktoriserad revisor