



# ÅRSREDOVISNING 2016

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 2016-01-01 - 2016-12-31.

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter (69 st.) för permanent boende och lokaler (3 st.) 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 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 28% under året. I källarvåningen i föreningens hus finns garageplats till merparten av lägenheterna, cykelförråd samt lägenhetsförråd.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	10	709
3	11	1 104
4	20	2 216
5	28	3 833
	<b>69</b>	<b>7 862</b>
Lokaler, bostadsrätt	3	316
Gästlägenhet	1	34
Garageplatser	73	
MC-platser	4	

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Jan Swedenborg	ordförande, vald till stämman 2018
Åse Stiller	vice ordförande, vald till stämman 2017
Kerstin Tollstam	sekreterare, vald till stämman 2017
Pär Jacobsson	styrelseledamot, vald till stämman 2017
Mats Öhrman	styrelseledamot, vald till stämman 2018



**Ordinarie föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-25, vari 42 röstberättigade medlemmar var representerade.

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

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

<b>Leverantörer</b>	<b>Avtalstyp</b>
VA syd	vatten
Krafringen	elavtal
Krafringen	uppvärmning med fjärrvärme
Assa Abloy	garageport
Swedsecur	passage- och larmsystem
Great Security	dörrautomatik
Kroon Security	väktartjänst
Ericssons klotter	klotter och fasadtvätt
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.



## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### *Underhåll*

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

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

### *Fastighetsbesiktning*

Utförd och dokumenterad statusbesiktning, våren 2016

Fastighetskontroll har utförts löpande under året av styrelsen och delvis tillsammans med konsult.

Vid kontrollen framkom brister som felanmälts till NCC. Dessa brister dokumenterades i en mellan parterna (Brf. Sockerkokaren, Paulssons och NCC) utförd statusbesiktning under våren 2016.

Ett större antal av de dokumenterade bristerna har åtgärdats under sommaren/hösten.

Inför femårsbesiktningen 2019, skall en ny genomgång av lägenheter, lokaler och övriga fastighetsytor genomföras.

### *Övriga väsentliga händelser*

Föreningen har ett pågående samverkansavtal med HSB Skåne för såväl den ekonomiska som tekniska förvaltningen. Föreningens försäkring hos Länsförsäkringar har kunnat tecknas på samma villkor som tidigare till en lägre kostnad genom HSB.

Föreningen har tecknat avtal bland annat med Ericssons klotter/fasadvätt, Great Security avseende dörrautomatik, Kroon Security avseende väktartjänster,

Radonbesiktning för fastigheten är utförd utan anmärkning.

Föreningen har under året genomfört ett antal aktiviteter och projekt där färdigställandet av vårt förstärkta yttre och inre skalskydd inkluderande dörrautomatik och taggstyrning med larm av merparten av husets dörrar till entréer, bil/cykelgarage och förrådsgångar, kan nämnas. Även ett stort arbete med att omarbeta och försköna vår innergård är uppstartat under verksamhetsåret. Detta arbete kommer att färdigställas under 2017. Det gångna året har också präglats av uppförandet av ett antal nybyggnationer, bostadsrättshus och kontorshus, på Sockerbruksområdet. Detta arbete kommer att pågå i närområdet även under 2017/18. Representanter från föreningens styrelse har löpande följt upp att vår överenskommelse från 2014 med Paulssons löper på enligt plan, dock med hänsyn tagen till underentreprenörernas leveransförmåga och tidsplanen för Brf. Juvelens färdigställande.

Föreningen har haft en medlemsaktivitet under året, en sommarfest, som arrangerats av frivilliga krafter.

Styrelsen har haft 10 protokollförda styrelsemöten förutom ett större antal arbetsmöten.

### Allmänt om föreningen

Brf Sockerkokaren har 69 lägenheter med lägenhetsstorlekar från 66 kvm till 168 kvm samt 3 lokaler. Lägenheterna har god standard och en takhöjd om 2,70 m.

I källarplanet finns garageplatser, förråds- utrymmen och två gemensamma cykelrum.

Från källarplanet finns hiss till samtliga våningsplan. Tillgång finns även till en gemensam gästlägenhet.

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

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

Fastigheten ligger vid Bjerredsparken i närheten av järnvägsstationen och är granne till 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 vid kommunhuset Kristallen och den äldre övergången vid stationen.

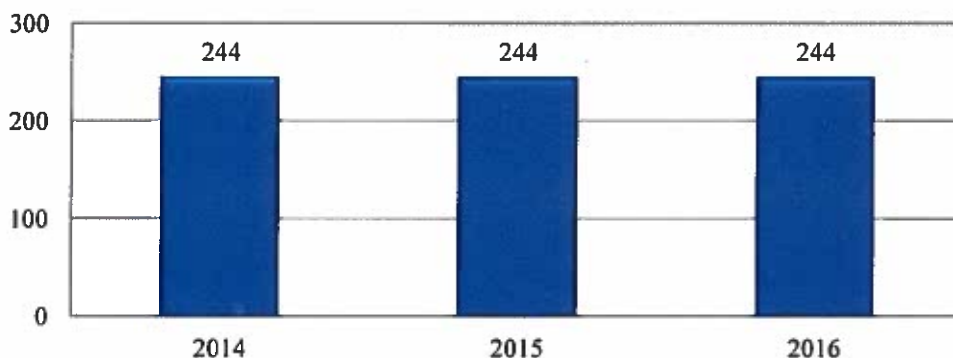
Månadsavgifterna i Brf Sockerkokaren är mycket låga medan insatserna är högre då föreningen inte har några gemensamma lån.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 244 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2017 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

Diagram över årsavgifternas förändring under 5 år, belopp i kr/m<sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder



### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	117
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	117

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 2 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

## Flerårsöversikt

	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	2 720	2 711	2 003
Resultat efter finansiella poster, tkr	-112	-164	364
Eget kapital, tkr	299 913	300 025	300 189
Taxeringsvärde, tkr	195 439	165 595	165 595
-varav byggnad, tkr	139 081	125 641	125 641
Soliditet	100%	100%	100%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	244	244	244
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta lokaler	250	250	188
Avskrivning/m <sup>2</sup> byggnadsyta	91	90	67

## 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	363 675	-163 776	300 024 899
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Balanseras i ny räkning				-163 776	163 776	0
Årets resultat					-111 710	-111 710
Belopp vid årets utgång	299 825 000	0	0	199 899	-111 710	299 913 189

## Resultatdisposition

## Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	199 899
Årets resultat	-111 710
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>88 189</b>

## Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	88 189
-------------------------	--------



**RESULTATRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 720 494	2 711 167
Övriga rörelseintäkter		121 468	213 825
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 841 962</b>	<b>2 924 992</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-2 012 062	-2 190 132
Övriga externa kostnader	3	-125 662	-101 034
Personalkostnader	4	-77 497	-70 177
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-746 620	-734 150
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 961 841</b>	<b>-3 095 492</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-119 879</b>	<b>-170 500</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		11 780	11 016
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 611	-4 292
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>8 169</b>	<b>6 724</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-111 710</b>	<b>-163 776</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-111 710</b>	<b>-163 776</b>



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	297 317 500	298 047 500
Inventarier, verktyg och installationer	6	145 480	162 100
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>297 462 980</i>	<i>298 209 600</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>297 462 980</b>	<b>298 209 600</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 316	27 400
Övriga fordringar	7	26 443	33 106
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	106 755	106 317
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>139 514</i>	<i>166 823</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	2 791 724	2 533 879
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>2 791 724</i>	<i>2 533 879</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 931 238</b>	<b>2 700 702</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>300 394 218</b>	<b>300 910 302</b>

P

25-12



**BALANSRÄKNING**

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
-------------	-----	------------	------------

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

299 825 000

299 825 000

*Summa bundet eget kapital*

299 825 000

299 825 000

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

199 899

363 675

Årets resultat

-111 710

-163 776

*Summa fritt eget kapital*

88 189

199 899

**Summa eget kapital**

299 913 189

300 024 899

**Kortfristiga skulder**

Leverantörsskulder

223 465

594 873

Skatteskulder

51 954

51 900

Övriga skulder

10

355

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

205 256

238 630

**Summa kortfristiga skulder**

481 029

885 403

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

300 394 218

300 910 302

B

**KASSAFLÖDESANALYS**

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-119 879	-170 500
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		746 620	734 150
		<b>626 741</b>	<b>563 650</b>
Erhållen ränta		11 780	11 016
Erlagd ränta		-3 611	-4 292
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>		<b>634 910</b>	<b>570 374</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning/minskning av rörelsefordringar		27 309	-79 301
Ökning/minskning av rörelseskulder		-404 374	3 711
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>257 845</b>	<b>494 784</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-166 250
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-166 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>257 845</b>	<b>328 534</b>
Likvida medel vid årets början		2 533 879	2 205 345
Likvida medel vid årets slut	12	2 791 724	2 533 879
		<b>257 845</b>	<b>328 534</b>



## 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	2016	2015
Hysesintäkter övrigt	677 528	675 942
Årsavgifter bostäder	1 921 452	1 921 452
Årsavgifter lokaler	79 092	79 092
Intäkter pant, överlåtelse	11 078	3 337
Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	31 344	31 344
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>2 720 494</b>	<b>2 711 167</b>
2 Driftskostnader	2016	2015
Löpande underhåll	754 850	599 550
Underhåll enligt plan	0	176 125
Reparation, förbrukningsmaterial, mm	475	212 752
Lokalvård, städning	15 781	0
Snöröjning	7 545	10 382
Hissbesiktning	35 957	30 885
El	93 120	92 758
Uppvärmning	309 802	318 068
Vatten, avlopp	114 765	119 194
Renhållning	108 816	112 849
Kabel-TV, internet	201 824	151 368
Fastighetsförsäkringspremier	45 089	68 067
Fastighetsskatt	26 004	25 950
Förvaltningsavtal	298 034	272 184
<b>Summa drift</b>	<b>2 012 062</b>	<b>2 190 132</b>

3 Övriga externa kostnader	2016	2015
Övriga fastighetskostnader	25 419	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	1 814	8 926
Konferens, kursverksamhet, representation, gåvor	0	4 410
Kontorsmaterial, tele, porto	574	317
Advokat, kronofogdemyndigheten, inkasso	38 813	1 125
Bevakning, övriga riskkostnader	0	3 428
Externt revisionsarvode	-7 666	32 296
Kostnader pant, överlåtelse	16 375	3 893
Övriga förvaltningskostnader	34 301	32 364
Övriga externa tjänster	6 733	2 084
Medlemsavgifter	6 300	6 300
Övriga externa kostnader	3 000	5 891
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>125 662</b>	<b>101 034</b>

4 Personalkostnader	2016	2015
Arvode styrelsen	58 100	50 650
Bilersättning	1 836	3 426
Sociala avgifter	17 561	16 101
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>77 497</b>	<b>70 177</b>

5 Byggnader och mark	2016-12-31	2015-12-31
----------------------	------------	------------

Byggnaderna är helt avskrivna år: 2132

	Anskaff värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivning	Nyttjande- period	Redov värde 2016-12-31
Ursprunglig byggnad	219 000 000	-1 277 500	-730 000		216 992 500
Ursprunglig mark	80 325 000				80 325 000
<b>Byggnader</b>	<b>299 325 000</b>	<b>-1 277 500</b>	<b>-730 000</b>		<b>297 317 500</b>

#### Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden byggnader	219 000 000	219 000 000
Ingående anskaffningsvärden mark	80 325 000	80 325 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>299 325 000</b>	<b>299 325 000</b>

#### Accumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-1 277 500	-547 500
Årets avskrivningar	-730 000	-730 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 007 500</b>	<b>-1 277 500</b>

#### Redovisat värde

<b>297 317 500</b>	<b>298 047 500</b>
--------------------	--------------------

#### Taxeringsvärde

	2016-12-31	2015-12-31
Taxeringsvärden byggnad - bostäder	139 081 000	125 641 000
Taxeringsvärden mark - bostäder	56 358 000	39 954 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>195 439 000</b>	<b>165 595 000</b>

Fastighetsbeteckning: Postterminalen 5  
Värdeår: 2013

6 Inventarier, verktyg och installationer		2016-12-31	2015-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>			
Ingående anskaffningsvärde		166 250	0
Utrangering/försålda		0	0
Årets anskaffning		0	166 250
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>166 250</b>	<b>166 250</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
Ingående avskrivning		-4 150	0
Utrangering/försålda		0	0
Årets avskrivning		-16 620	-4 150
<b>Akkumulerad avskrivning enligt plan</b>		<b>-20 770</b>	<b>-4 150</b>
<b>Planenligt restvärde</b>		<b>145 480</b>	<b>162 100</b>
7 Övriga fordringar		2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto		26 443	26 541
Övriga kortf fordringar		0	6 565
<b>Summa övriga fordringar</b>		<b>26 443</b>	<b>33 106</b>
8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2016-12-31	2015-12-31
Förutbetald försäkring		49 963	49 561
Förutbetald kabel-tv		50 492	50 456
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		6 300	6 300
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		<b>106 755</b>	<b>106 317</b>
9 Kassa och bank		2016-12-31	2015-12-31
Handkassa		57	57
SBAB		2 588 683	2 352 012
Transaktionskonto bank		202 984	181 810
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 791 724</b>	<b>2 533 879</b>
10 Övriga skulder		2016-12-31	2015-12-31
Övriga kortfristiga skulder		355	0
<b>Utgående värde</b>		<b>355</b>	<b>0</b>
11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2016-12-31	2015-12-31
Förutbetalda månavgifter/hyror		205 256	212 230
Beräknat arvode för revision		0	26 400
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>205 256</b>	<b>238 630</b>

28 AL

12 Likvida medel vid årets slut	2016-12-31	2015-12-31
Kassamedel	57	57
Tillgodohänvanden hos banker och andra kreditinstitut	2 791 667	2 533 822
<b>Sammansättning av likvida medel vid årets slut i kassaflödesanalys</b>	<b>2 791 724</b>	<b>2 533 879</b>

Lund 2017-03-29  
.....  
ort och datum

Åse Stiller  
.....  
Åse Stiller

Kerstin Tollstam  
.....  
Kerstin Tollstam

Mats Öhrman  
.....  
Mats Öhrman

Jan Swedenborg  
.....  
Jan Swedenborg

Pär Jacobsson  
.....  
Pär Jacobsson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 10/4-2017  
.....

Anna Larsson  
.....  
Anna Larsson  
Lekmannarevisor

Jesper Ahlkvist  
.....  
Jesper Ahlkvist  
Auktoriserad revisor