

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Sockerbiten 1

769601-6638

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sockerbiten 1, 769601-6638, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Åsa Björklund (ordförande)

Ulrika Färemo (ekonomi)

Lena Davidsson (sekreterare)

Linn Rosquist (informationsansvarig)

Lars Davidsson (suppleant)

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden.

Styrelsen skall bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter.

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer har varit John Huynh och Ulla-Britt Stenlund.

Ordinarie årsstämma hölls den 26 maj 2022.

Fastigheten Brågarp 6:708 omfattar 5 207 kvm och har 16 lägenheter, totalt en yta på 1 701 kvm. Taxeringsvärdet är 24 310 000 kr.

Föreningen är medlem i gemensamhetsanläggning som driver sophuset.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Omvärldsbokslutet för 2022 blev ett dystert sådant. Krig i Ukraina, energikris med stigande energikostnader, skenande inflation, kraftiga räntehöjningar och fallande bostadspriser vilket pressat både hushåll och företag. För BRF Sockerbiten har 2022 präglats av fler utmaningar än tidigare, och vi redovisar för första gången på länge en ekonomisk förlust. Det ska dock nämnas att alla våra ekonomiska nyckeltal - såsom soliditet, skuldsättningsgrad, kassalikviditet, avgift/boyta, sparande, samt räntekänslighet fram till slutet av 2022, är på fortsatt goda nivåer. Kort sagt, föreningens ekonomi är och har varit under tid stabil och förutsägbar, vilket ger goda förutsättningar för att möta lågkonjunkturen och den skakigare omvärldssituationen som nu råder.

Årets resultat blev minus 136 661 kronor. De två huvudsakliga anledningarna till förlusten är dels höga oförutsedda reparation och underhållskostnader, dels energikostnader som ökat än mer än budgeterat. Föreningens ambition är att se till att kostnadsökningarna i de löpande rörelsekostnaderna täcks av de avgiftshöjningar som har gjorts under 2022 (+2.5% från och med 1 juli) i kombination med en förväntad ytterligare avgiftshöjning i mitten av 2023. Detta gäller dock verksamhetens operativa kostnader.

Föreningens största risk ligger för närvarande i de finansiella kostnaderna. I oktober omlades ett av våra två större lån, och det andra omförhandlas i mars 2023. I och med detta så förväntas våra räntekostnader att fyrdubblas. 2022 års resultat har endast marginellt drabbats av detta, men i 2023 och framåt är detta den största resultatpåverkande posten. Föreningens ambition är att dels initiera flera kostnadsbesparingsåtgärder, men kommer att behöva höja avgifterna ett ytterligare ett steg från mitten av 2023, detta för att kompensera för räntehöjningar och anpassa oss till "det nya normala".

Planerat underhåll och service som har skett under året är Anticimex så kallade TPF-besiktning som sker vart tredje år, och som ger oss möjlighet att bland annat få självrisk-eliminering vid vissa skador.

Alla ventilationssystemen ska ha fått utbyta filter (två sorter). Nya filter har tillhandahållits av föreningen, respektive boende har ansvarat för bytet.

Nytt servicekontrakt för hissen är tecknat med Kone.

Under året har säkerhetspolitiska läget gett upphov till uppdaterad kontroll från MSB, vad vårt ansvar som innehavare av ett skyddsrum innebär. Uppdaterad information och inventering av utrustning har gjorts.

Bland pågående projekt är det i huvudsak takreoveringen av Skånska Tak som har varit resurskrävande under hela året. Renoveringen, som skulle ha varit avslutad i 2021, har försenats flertalet gånger. Skånska Tak utförde under hösten renoveringsarbetet och ansåg sig redo för avslut. Då vi från föreningens håll anser att jobbet inte gjorts färdigt, med förväntad kvalitet, och därför riskerar läckage, så har projektet reklamerats. Föreningen har anlitat en tredje part-besiktningsman, för att få framdrift i önskat färdigrenoverat tak med garanti. Många samtal, muntliga och skriftliga, mellan föreningen och Skånska Tak har skett under hela året, och förväntas också framledes. Dock ska nämnas att denna tråkiga utveckling inte nämnvärt har påverkat negativa resultatet, då det varit planerat.

Föreningen budgeterar årligen för vissa oplanerade reparationer och underhåll. Under 2022 har vi sett fler behov än tidigare, och det är dessa som är en av orsakerna till årets ekonomiska förlust. Ett par fall med fuktskador har upptäckts, och dessvärre är självriskerna på vår fastighetsförsäkring mycket hög när det gäller skador på grund av trycksatta ledningar och "utifrån kommande vatten".

Vi har i år sett ett par problem med gaspannor, dock inte mer omfattande än tidigare. Men med tanke på åldern på våra byggnader (25 år) och på våra värmesystem, så har beslut tagits att inventera åldern på värmepannor och expansionskärl i alla bostäder, för att kunna bedöma kommande behov av reparation och underhåll. Detta kommer att göras i samband med planerat service och underhåll i

Utifrån behovet av ökad kostnadskontroll har styrelsen under 2022 beslutat en prioriteringsordning av kostnader/investeringar. I första hand prioriteras säkerhetsfrågor och alla medlemmars tillgång till basbehov, det vill säga eventuella reparationer kring vatten, värme och ventilation. I andra hand prioriteras planerad service och underhåll enligt vår underhållsplan. Detta för att säkra vårt fastighetsvärde långsiktigt. I tredje hand prioriteras mer estetiska åtgärder, såsom fasadrenöring och trädgårdsskötsel. I fjärde hand prioriteras nyinvesteringar, såsom laddstolpar för elbilar eller solceller på tak. Med hänsyn till ekonomin och denna prioritering så har styrelsen under året beslutat att det är nödvändigt att skjuta vissa påbörjade projekt på framtiden. Detta gäller främst laddstolpar samt fasadtvätt.

Styrelsesammansättningen ändrades under 2022. Avgående ordförande Sven Ohlsson avtackades, i himmelsblå anda. Till ny styrelsemedlem på 2 år valdes Linn Rosquist, och omval på samma tid gäller Lena Davidsson, samt Lars Davidsson fortsatt suppleant på 1 år. Ulrika Färemo och Åsa Björklund har fortsatt mandat ett år till. Vid konstituerande styrelsemöte direkt efter stämman så valdes Åsa Björklund till ny ordförande. Vid följande styrelsemöte beslutades om uppdelning av ansvarsområden och vilken styrelsemedlem som ska vara drivande i respektive område. Detta kommer också att presenteras på hemsida samt på medlemsinfo, så att medlemmar vet vem man lämpligast kan vända sig till i respektive fråga.

Ett ansvarsområde som vi vill satsa lite extra på under året är Information/Kommunikation. Föreningens web-sida har uppdaterats och "återupplivats", vi kompletterar den informationsplattformen med smartphone-appen Boappa. Styrelsen kommer också att ta gemensamhetsträffar under året som bra tillfällen att informera om och bli informerade kring aktuella frågor och önskemål.

Under året har vi, förutom årsstämman, haft tre gemensamma tillställningar. Städ dagar för utomhusmiljön, med efterföljande korvgrillning, på våren samt på hösten. I december var det sedvanligt glöggmingel i trapphuset.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 137 024	1 123 716	1 123 716	1 123 710
Resultat efter finansiella poster	-136 661	3 474	304 908	315 272
Soliditet %	45,3	46,1	46	44
Årsavgift per kvadratmeter (boyta)	668,4	660,6	660,6	660,6
Skuldsättning per kvadratmeter	2091,8	2110,6	2148,1	2231,7
Sparande per kvadratmeter	88,7	104,7	105	115,9
Räntekänslighet	9,6	9,8	10	10,3
Energikostnad per kvadratmeter (boyta)	65,7	48,5	40,3	44,1

Kommentar till flerårsöversikt

Total boyta: 1 701 kvm

Total yta: 5 207 kvm

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning: Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet: (Totalt eget kapital + (100% - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Sparande per kvadratmeter: summan årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört/planerat underhåll dividerat med total yta i föreningen.

Med energikostnader avses kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Räntekänsligheten: föreningens räntebärande skulder delat med årsavgifter

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	5 337 660	626 522	3 580 180	4 534
Balanseras i ny räkning			4 534	-4 534
Årets resultat				-136 661
Belopp vid årets utgång	5 337 660	626 522	3 584 714	-136 661

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande medel:

	Belopp i kr 2022-12-31
Balanserat resultat	3 584 714
Årets resultat	-136 661
Summa	3 448 053

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

	2022-12-31
Avsättning till fond för yttre underhåll	72 930
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-302 427
Balanseras i ny räkning	3 677 550
Summa	3 448 053

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning		1 137 024	1 123 716
Övriga rörelseintäkter		4 178	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 141 202	1 123 716
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-890 451	-779 011
Personalkostnader	3	-112 886	-88 108
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-133 360	-133 746
Summa rörelsekostnader		-1 136 697	-1 000 865
Rörelseresultat		4 505	122 851
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 166	-119 377
Summa finansiella poster		-141 166	-119 377
Resultat efter finansiella poster		-136 661	3 474
Resultat före skatt		-136 661	3 474
Skatter			
Skatt på årets resultat		0	1 060
Årets resultat		-136 661	4 534

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	19 485 008	19 588 472
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5	102 003	128 919
Inventarier, verktyg och installationer	6	11 920	14 900
Summa materiella anläggningstillgångar		19 598 931	19 732 291
Summa anläggningstillgångar		19 598 931	19 732 291
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 237	0
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		0	4 482
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 745	23 442
Summa kortfristiga fordringar		38 982	27 924
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 144 022	908 665
Summa kassa och bank		1 144 022	908 665
Summa omsättningstillgångar		1 183 004	936 589
SUMMA TILLGÅNGAR		20 781 935	20 668 880

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		5 964 182	5 964 182
Summa bundet eget kapital		5 964 182	5 964 182
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		3 584 714	3 580 180
Årets resultat		-136 661	4 534
Summa fritt eget kapital		3 448 053	3 584 714
Summa eget kapital		9 412 235	9 548 896
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	0	10 879 198
Summa långfristiga skulder		0	10 879 198
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 891 740	110 562
Leverantörsskulder		256 718	36 193
Skatteskulder		5 082	2 859
Övriga skulder		2 890	1 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		213 270	89 182
Summa kortfristiga skulder		11 369 700	240 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 781 935	20 668 880

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Följande avskrivningstider tillämpas:</i>	<i>År</i>
Byggnader	200
Maskiner och andra tekniska anläggningar	15
Inventarier, verktyg och installationer	5

Not 2 Övriga externa kostnader

	<i>2022-01-01 - 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01 - 2021-12-31</i>
Kabel-TV	6 428	14 713
Fiber	57 249	57 378
EI	75 371	35 163
Vatten och avlopp	36 429	47 242
Städning och renhållning	55 484	52 671
Reparation och underhåll av fastighet	436 883	354 996
Reparation och underhåll av hiss	20 676	21 313
Reparation och underhåll gasanläggning	7 470	30 507
Fastighetsavgift	53 724	51 604
Fastighetsförsäkringspremier	37 358	32 542
Förbrukningsinventarier	499	
Förbrukningsmaterial	7 035	5 342
Reparation och underhåll av inventarier	6 063	10 108
Kontorsmateriel	399	
Fast telefoni	8 410	5 880
Porto	150	
Företagsförsäkringar	1 050	491
Redovisningstjänster	50 442	44 223
Konsultarvoden	17 469	
Bankkostnader	1 560	1 400
Övriga externa kostnader	10 301	13 438
Summa övriga externa kostnader	890 450	779 011

Not 3 Medelantalet anställda

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
Medelantalet anställda	1	1
Löner till kollektivanställda 62 025 kr (79 950 kr 2021)		
Arvoden till styrelsen 36 225 kr (0 kr 2021)		
Arbetsgivaravgifter 14 636 kr (8 158 kr 2021)		

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 846 025	21 846 025
Utgående anskaffningsvärden	21 846 025	21 846 025
Ingående avskrivningar	-2 257 553	-2 153 420
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-103 464	-104 133
Utgående avskrivningar	-2 361 017	-2 257 553
Redovisat värde	19 485 008	19 588 472

Not 5 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	403 295	403 295
Förändringar av anskaffningsvärden		
Omklassificeringar m.m.	-3 795	
Utgående anskaffningsvärden	399 500	403 295
Ingående avskrivningar	-274 376	-247 743
Förändringar av avskrivningar		
Omklassificeringar m.m.	3 795	
Årets avskrivningar	-26 916	-26 633
Utgående avskrivningar	-297 497	-274 376
Redovisat värde	102 003	128 919

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 925	52 925
Utgående anskaffningsvärden	52 925	52 925
Ingående avskrivningar	-38 025	-35 045
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-2 980	-2 980
Utgående avskrivningar	-41 005	-38 025
Redovisat värde	11 920	14 900

Not 7 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder med förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	0	10 879 198

Not 8 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB lånenr 17187120	1,15	2023-03-28	5 045 870	
SEB lånenr 17187155	3,73	2023-10-28	5 045 870	
SEB lånenr 30142608	1,09	2023-10-28	800 000	
Kortfristig del av långfristig skuld				110 562
Summa			10 891 740	110 562

Totalt förfaller 10 891 740 kr av lånen under nästkommande räkenskapsår. Lånen är emellertid av långfristig karaktär och omförhandlas.

Genomsnittlig ränta: 1,29% (1,08% 2021)

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	16 380 000	16 380 000
Summa ställda säkerheter	16 380 000	16 380 000

Underskrifter

Staffanstorp

Åsa Björklund Datum
Styrelseordförande

Ulrika Färemo Datum
Styrelseledamot

Lena Davidsson Datum
Styrelseledamot

Linn Rosquist Datum
Styrelseledamot

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 12 pages before this page

Dokumentet inneholder 12 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 12 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 12 sider før denne side

Detta dokument innehåller 12 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende