



# ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsförening Sockerbetan

Org nr 716407-1024

---



## ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Brf Sockerbetan får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Staffanstorp.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1983 på fastigheterna Staffanstorp Brågarp 6:660-6:692 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Betvägen 1-11, Melassvägen 1-10, Råsockervägen 1-12.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m <sup>2</sup>
2	3	219
3	10	900
4	10	980
5	10	1 090
	<b>33</b>	<b>3 189</b>

#### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-17, varvid 17 röstberättigade medlemmar deltog.

#### Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Inger Nilsson	ordförande
Jeanette Jonsson	styrelseledamot
Pia Halberg	styrelseledamot
Mikael Tuvevsson	styrelseledamot
Ann-Sofie Nilsson	styrelsesuppleant

Av föreningen vald revisor har varit Joel Nordahl (tidigare Olsson).

Vid årets slut bestod valberedningen av Evelina Palmkvist.

Under året har Bengt Nilsson varit av föreningen anställd vaktmästare på deltid.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Staffanstorp Energi AB	elavtal
ADVEN	uppvärmning med fjärrvärme
Enskilt	kabel-TV
Staffanstorp fibernät	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
Länsförsäkringar Skåne	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Fastighetsbesiktning

Utvändig fastighetsbesiktning har utförts 2022 i maj och juni av Mikael Tuveesson och Bengt Nilsson. Brister som framkom har åtgärdats under hösten 2022.

### Underhåll

Utförda åtgärder under 2022:

- Byte av 3 altandörrar
- Montering av plåt på takhuvorna
- Rensning samt rengöring av frånluftskanaler
- Rensträttar har monterats på stuprören

### Framtida underhåll

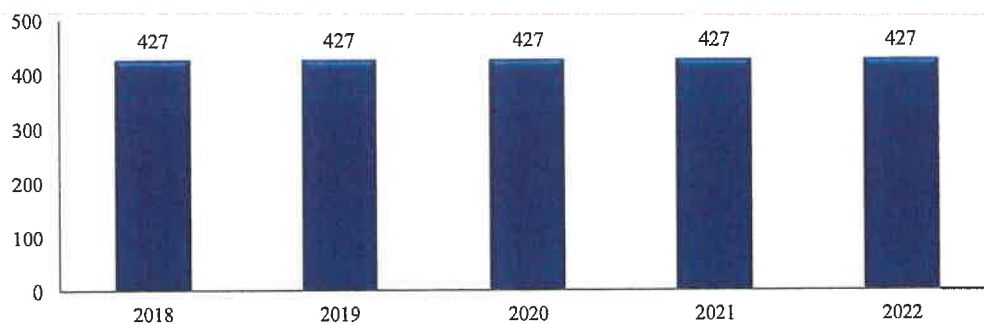
Under 2023 planeras löpande underhåll samt så kommer styrelsen åtgärda de brister som framkommer vid besiktningen.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 427 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Den för år 2023 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att lämna årsavgifterna oförändrade.

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



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 14 197 166 kr. Under året har föreningen amorterat 65 300 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 217 år.

## Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	43
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	43

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 1 bostadsrätt överlåtit (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.

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

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 365	1 369	1 365	1 361
Resultat efter finansiella poster, tkr	-110	-632	-1 795	139
Eget kapital, tkr	-827	-717	-85	1 709
Taxeringsvärde, tkr	67 329	55 545	55 545	55 545
-varav byggnad, tkr	40 569	37 153	37 153	37 153
Soliditet, %	-6%	-5%	-1%	12%
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta bostäder	427	427	427	427
Bankskuld/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 452	4 472	4 494	3 949
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	21%	26%	26%	23%

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	385 635	0	0	-470 861	-631 889	-717 115
Resultatdisposition enligt förenings- stämman:						
Extra reservering till fond för yttre underhåll			0	0		0
Balanseras i ny räkning				-631 889	631 889	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:						
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			0	0		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			0	0		0
Upplåtelse av ny bostadsrätt	0	0				0
Årets resultat					-109 654	-109 654
Belopp vid årets utgång	385 635	0	0	-1 102 750	-109 654	-826 769

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	-1 102 750
Extra reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	0
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	0
Årets resultat	-109 654
<b>Summa till stämmans förfogande</b>	<b>-1 212 404</b>

**Styrelsen föreslår följande disposition**

Extra reservering till fond för yttre underhåll	0
Balanseras i ny räkning	-1 212 404

Resultaträkning		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 364 866	1 369 130
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	237
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 364 866</b>	<b>1 369 367</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-810 651	-1 447 850
Övriga externa kostnader	Not 5	-12 781	-13 796
Personalkostnader	Not 6	-105 332	-144 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-291 452	-257 266
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 220 217</b>	<b>-1 863 436</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>144 649</b>	<b>-494 069</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		26	2 797
Räntekostnader och liknande resultatposter		-254 329	-140 617
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-254 303</b>	<b>-137 820</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-109 654</b>	<b>-631 889</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-109 654</b>	<b>-631 889</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-109 654</b>	<b>-631 889</b>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	<u>12 313 311</u>	<u>12 604 763</u>
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>12 313 311</u>	<u>12 604 763</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>12 313 311</b></u>	<u><b>12 604 763</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	21 145	232 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	<u>7 345</u>	<u>6 881</u>
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>28 490</u>	<u>239 827</u>
Kassa och bank	Not 11	<u>1 263 570</u>	<u>872 534</u>
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>1 263 570</u>	<u>872 534</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>1 292 059</b></u>	<u><b>1 112 361</b></u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>13 605 370</b></u>	<u><b>13 717 124</b></u>



Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31	
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	385 635	385 635	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>385 635</u>	<u>385 635</u>	
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat	-1 102 750	-470 861	
Årets resultat	-109 654	-631 889	
<i>Summa ansamlad förlust</i>	<u>-1 212 404</u>	<u>-1 102 750</u>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b><u>-826 769</u></b>	<b><u>-717 115</u></b>	
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	14 131 366	5 089 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>14 131 366</u>	<u>5 089 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		65 800	9 173 466
Leverantörsskulder		10 520	17 799
Skatteskulder		27 665	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	4 971	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	191 817	153 974
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>300 773</u>	<u>9 345 239</u>
<b>Summa skulder</b>		<b><u>14 432 139</u></b>	<b><u>14 434 239</u></b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>13 605 370</u></b>	<b><u>13 717 124</u></b>

Kassaflödesanalys	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
<b>Löpande verksamhet</b>		
Rörelseresultat	144 649	-494 069
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	291 452	257 266
Övriga poster	0	0
	<u>436 101</u>	<u>-236 803</u>
Erhållen ränta	26	2 807
Erlagd ränta	-232 040	-140 710
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b> (före förändring av rörelsekapital)	<u>204 087</u>	<u>-374 706</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	211 337	-212 077
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	40 911	-10 650
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<u>456 336</u>	<u>-597 433</u>
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	0	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-65 300	-64 800
Inbetalda insatser	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<u>-65 300</u>	<u>-64 800</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>391 036</b>	<b>-662 233</b>
<i>Likvida medel vid årets början</i>	892 426	1 554 659
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 283 461</u>	<u>892 426</u>
	<b>391 036</b>	<b>-662 233</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plansamt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

## Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 361 520	1 361 520
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	3 346	7 610
		<b>1 364 866</b>	<b>1 369 130</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	0	237
		<b>0</b>	<b>237</b>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-71 469	-1 025 341
	Renhållning	-131 520	-115 273
	Förvaltningskostnader	-52 745	-61 838
	Försäkringar	-28 840	-27 411
	Fastighetsskatt	-525 987	-48 147
	Periodiskt underhåll	0	-166 860
	Övriga driftskostnader	-90	-2 980
		<b>-810 651</b>	<b>-1 447 850</b>
	<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
	Underhåll övrigt	0	-166 860
		<b>0</b>	<b>-166 860</b>
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Övriga förvaltningskostnader	-5 449	-1 355
	Kostnader överlåtelse och panter	-7 332	-12 441
		<b>-12 781</b>	<b>-13 796</b>
Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-54 300	-54 900
	Löner för anställda	-35 250	-67 050
	Revisionsarvode	-1 800	-1 800
	Sociala avgifter	-13 982	-20 774
		<b>-105 332</b>	<b>-144 524</b>
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-291 452	-257 266
		<b>-291 452</b>	<b>-257 266</b>

OBS! Felaktig Skatteberäkning 2021

Not 8	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	15 857 225	15 857 225
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 550 000	1 550 000
	<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 407 225</b>	<b>17 407 225</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Ingående avskrivningar byggnader	-4 802 462	-4 545 196
	Årets avskrivningar byggnader	-291 452	-257 266
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 093 914</b>	<b>-4 802 462</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 313 311</b>	<b>12 604 763</b>
	Redovisade värden byggnader	10 763 311	11 054 763
	Redovisade värden mark	1 550 000	1 550 000

**Fastighetsbeteckning:** Staffanstorp Brågarp 6:660-6:692

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1983	40 569 000	26 760 000	67 329 000	55 545 000
		<b>40 569 000</b>	<b>26 760 000</b>	<b>67 329 000</b>	<b>55 545 000</b>

*OBS! Bokslut 2021 redovisades ej det nya Taxeringsvärdet för 2021*

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	14 268 266	14 268 266
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>14 268 266</b>	<b>14 268 266</b>

Not 9	Övriga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
	Avräkning HSB	19 892	19 892
	Skattekonto	1 253	1 260
	Övrig skattefordran	0	211 794
		<b>21 145</b>	<b>232 946</b>

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
	Förutbetald försäkring	7 320	6 881
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	0
		<b>7 345</b>	<b>6 881</b>

Not 11	Kassa och bank	2022-12-31	2021-12-31
	Handelsbanken	1 263 570	872 534
		<b>1 263 570</b>	<b>872 534</b>

**Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB		2,90%	2027-05-18	9 108 166	11 800
Nordea Hypotek AB		1,20%	2024-01-17	3 394 000	12 000
Nordea Hypotek AB		0,95%	2025-05-21	1 695 000	42 000
				<b>14 197 166</b>	<b>65 800</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **14 131 366**

Nästa års amortering av långfristig skuld 65 800  
Lån som ska konverteras inom ett år 0  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **65 800**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,97%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 263 200  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 13 868 166  
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej


**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Personalens källskatt	3 690	0
Arbetsgivaravgifter	1 256	0
Övriga kortfristiga skulder	25	0
	<b>4 971</b>	<b>0</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	31 107	23 604
Upplupna räntekostnader	43 515	21 226
Förutbetalda årsavgifter och hyror	117 195	109 144
	<b>191 817</b>	<b>153 974</b>

Staffanstorps 03/10 2023

  
Inger Nilsson

  
Jeanette Jonsson

  
Mikael Tuveesson

  
Pia Halberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2023-03-19

  
Joel Nordahl

Revisor vald av föreningsstämman

REVISIONSBERÄTTELSE 2022 för  
BRF SOCKERBETAN (Org. Nr. 716407-1024)

Undertecknad har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2022. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att revisionen planerats och genomförts för att i rimlig grad försäkra att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Väsentliga beslut och åtgärder har speciellt granskats för att kunna bedöma om dessa varit i linje med föreningens stadgar och årsmötesbeslut.

Under 2021 beräknades fastighetsskatten i årsredovisningen på ett felaktigt sätt och i bokföringen blev det därmed fel. Föreningen betalade in rätt belopp till skatteverket under 2021, men en stor del av kostnaden bokfördes pga den felaktiga beräkningen som *Övrig skattefordran* istället för som driftskostnad. I 2022 års bokföring fick detta korrigeras och det ser därför ut som att fastighetsskatten är nära dubbelt så stor som den faktiskt är under *Not 4 – Driftskostnader* i årsredovisningen. Den faktiska fastighetsskatten ligger på drygt 280 000 kr båda åren.

Årsredovisningen är uppgjord enligt gällande lag och ger en rättvisande bild av föreningens ekonomi.

Undertecknad tillstyrker:

- att resultat- och balansräkning fastställs,
- att resultatet disponeras i enlighet med styrelsens förslag och
- att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar.

Staffanstorp 2023-03-17



Joel Nordahl,  
Föreningsvald revisor

