



Årsredovisning 2020

Brf Sockerbiten

Org. 769625-6374



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Adress: Ornövägen 10-18, 20-34, 132 32 Saltsjö-Boo
sockerbiten.orminge@gmail.com
www.sockerbitenorminge.se

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.
Mail: info@simpleko.se
www.simpleko.se



Handwritten notes: a, FF, DS, FJ

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet Orminge 40:1 och Orminge 40:2 i Nacka kommun förvärvades 2014-03-31.

Föreningens fastigheter består av 12 flerbostadshus på adress Ornövägen 10-18 samt 20-34. Fastigheterna byggdes år 1970 respektive 1971, vilka även är fastigheternas värdeår.

Den totala byggnadsytan uppgår till 16 800 kvm, varav 16 740 kvm utgör lägenhetsyta och 60 kvm lokalyta. I föreningen finns 101 parkeringsplatser, 53 garageplatser samt 1 MC-plats. Föreningen hyr endast ut parkeringar till de boende.

Lägenhetsfördelning
84 st 1 rum och kök
96 st 2 rum och kök
96 st 3 rum och kök

Av dessa lägenheter är 201 upplåtna med bostadsrätt och 75 med hyresrätt.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Försäkring till fullvärde har föreningen tecknat hos Protector. I avtalet ingår styrelseförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrätter.

M

Underhållsplan har föreningen upprättat år 2017, vilken sträcker sig 20 år. Planen uppdateras fortlöpande.

Tidigare års genomförda åtgärder	År
Asbestsanering	2015-2016
Installation postboxar	2016
Upphandling ventilation	2016
Installation regleringskranar i krypprunden	2017
Ventilationsarbete	2018
Sanering & isolering av vindar	2018
OVK-besiktning	2019
Spolning av avloppsstammar	2019
Nya lekplatser	2019

Förvaltningsavtal avseende teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har föreningen tecknat med Aktiv Fastighetsförvaltning i Nacka. För den ekonomiska förvaltningen har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-12-11 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2014-03-03. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2018-03-18. Styrelsen har sitt säte i Nacka kommun, Stockholms län.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen är idag medlemmar i Fastighetsägarna.

B
a
FJ
ML
FF

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 244 medlemmar. Nyttillkomna medlemmar under året är 32. Antalet medlemmar som avgått under året är 28. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 248. Under året har 21 överlåtelse skett och 1 upplåtelse från hyresrätt till bostadsrätt.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på f n 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f n 476 kr.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-25 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Martin Lindström	ledamot/ordf.
Fanny From	ledamot
Ann-Marie Holmström	ledamot
Fredrik Jonsby	ledamot
Daniel Sandqvist	ledamot

Till **revisor** har Mats Lehtipalo, Adeco Revisionsbyrå valts.

Valberedningen består av Bertil Sahlin och Rita Changa.

Antal styrelsesammanträden som protokollförts under året har uppgått till 12 st. Dessa ingår i arbete med den kontinuerliga förvaltning av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med. Föreningens firma har tecknats av två ledamöter i förening.

Händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har föreningen gjort förberedande arbete för trapphusrenoveringen.

Föreningens resultat för år 2020 är en vinst. Resultatet är bättre än 2020, vilket beror på minskade kostnader för underhåll och reparationer.

Föreningens enskilt största kostnadspost är räntekostnaden och den har under år 2020 minskat med ungefär 260 Kkr jämfört med 2019.

M

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar som är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Tittar man på föreningens likviditetsflöde som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser har föreningen ett positivt kassaflöde. I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde.

Årsavgifterna höjdes med 1,6 % from 1 januari 2020.

Underhåll av fastigheten som genomförts under verksamhetsåret och där hela kostnaden belastat resultatet för verksamhetsåret:

Genomförd åtgärd	Kkr
Förfrågningsunderlag trapphusrenovering	200

Planerat underhållsbehov av föreningens fastighet framgår i tabellen nedan. Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond i enlighet av styrelsen fastställd underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Planerad åtgärd
Renovering tvättstuga

f R
a
B
FJ

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	171 576 628	37 654	11 105 136	-22 403 470	485 164	160 801 112
Resultatdisp enl stämma:						
Avsättning till fond för yttre underhåll			3 279 000	-3 279 000		
Balanseras i ny räkning				485 164	-485 164	
Upplåtelser	994 478					994 478
Årets resultat					2 168 420	2 168 420
Belopp vid årets utgång	172 571 106	37 654	14 384 136	-25 197 306	2 168 420	163 964 010

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, Kkr	15 432	15 334	15 250	15 095	15 040
Resultat efter finansiella poster, Kkr	2 168	485	-12 507	955	-524
Soliditet, %	50,3	49,4	47,9	49,5	48,4
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	740	724	725	710	708
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	12 946	13 065	13 371	13 440	13 723
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 104	14 116	14 125	14 124	14 197
Genomsnittlig skuldränta, % *	2,75	2,91	3,05	3,05	3,05
Fastighetens belåningsgrad, % **	49,3	49,2	49,1	48,9	48,7

* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

** Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-25 197 306
Årets resultat	2 168 420
	-23 028 886
Styrelsen föreslår att:	
Till fond för yttre underhåll avsätts	3 279 000
I ny räkning överföres	-26 307 886
	-23 028 886

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

M

FF

DS F3 ML

RESULTATRÄKNING

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Not		
Rörelsens intäkter m.m.			
Årsavgifter & hyresintäkter	2	15 431 743	15 334 397
Övriga rörelseintäkter	3	0	8 199
Summa rörelsens intäkter m.m.		15 431 743	15 342 596
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	4	-7 916 150	-9 092 601
Övriga externa kostnader	5	-481 627	-454 253
Personalkostnader	6	-525 680	-516 551
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 167 820	-1 167 820
Summa rörelsens kostnader		-10 091 277	-11 231 225
Rörelseresultat		5 340 466	4 111 371
Resultat från finansiella poster			
Resultat från försäljning bostadsrätter	7	1 520 795	1 282 153
Räntekostnader		-4 367 392	-4 633 980
Summa finansiella poster		-2 846 597	-3 351 827
Resultat efter finansiella poster		2 493 869	759 544
Resultat före skatt		2 493 869	759 544
Skatt på årets resultat		-325 449	-274 380
Årets resultat		2 168 420	485 164

M

FF
a
B FJ ML

BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
	Not		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	321 561 452	322 710 802
Inventarier, verktyg och installationer	9	141 642	160 112
Summa materiella anläggningstillgångar		321 703 094	322 870 914
Summa anläggningstillgångar		321 703 094	322 870 914
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		141 145	42 405
Övriga fordringar		267 539	267 539
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	161 118	174 576
Summa kortfristiga fordringar		569 802	484 520
Kassa och bank		3 587 571	2 447 347
Summa omsättningstillgångar		4 157 373	2 931 867
SUMMA TILLGÅNGAR		325 860 467	325 802 781

W

FR
a
FJ
ML

BALANSRÄKNING

2020-12-31

2019-12-31

Not

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

172 608 760

171 614 282

Yttre fond

14 384 136

11 105 136

Summa bundet eget kapital

186 992 896

182 719 418

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-25 197 305

-22 403 470

Årets resultat

2 168 420

485 164

Summa fritt eget kapital

-23 028 885

-21 918 306

Summa eget kapital

163 964 011

160 801 112

Långfristiga skulder

11

Skulder till kreditinstitut

158 006 250

158 403 750

Övriga långfristiga skulder

12

1 103 815

3 605 588

Summa långfristiga skulder

159 110 065

162 009 338

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder

11

397 500

397 500

Leverantörsskulder

262 468

516 159

Aktuell skatteskuld

67 928

2 507

Övriga skulder

11 272

10 865

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

13

2 047 223

2 065 300

Summa kortfristiga skulder

2 786 391

2 992 331

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

325 860 467

325 802 781

M

a FR
B E ML

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	5 340 466	4 111 371
Avskrivningar	1 167 820	1 167 820
Erhållen ränta mm	1 520 795	1 282 153
Erlagd ränta	-4 367 392	-4 633 980
Betald inkomstskatt	-325 449	-274 380
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 336 240	1 652 984
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-98 740	13 335
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	13 458	-256 235
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	-253 691	38 763
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	47 752	-118 326
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 045 019	1 330 521
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda medlemsinsatser	994 478	3 620 528
Depositioner	0	10 500
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	265 000
Amortering långfristiga lån	-2 899 273	-5 366 431
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 904 795	-1 470 403
Förändring av likvida medel	1 140 224	-139 882
Likvida medel vid årets början	2 447 347	2 587 229
Likvida medel vid årets slut	3 587 571	2 447 347

M

RF
a
BJ
EG
ML

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnad 200 år
Inventarier 10-15 år

Fastighetsskatt/ Avgift

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen.

Yttre fond

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter & hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter bostäder	9 008 223	8 679 120
	Hyresintäkter bostäder	5 524 931	5 699 011
	Hyresintäkter Lokaler	0	54 950
	Hyresintäkter parkering/garage	789 360	783 289
	Övriga intäkter	109 229	118 027
	Summa årsavgifter & hyresintäkter	15 431 743	15 334 397

M

a RF
BS E
ML

NOTER

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övr ersättn och intäkter	0	8 199
	Summa övriga rörelseintäkter	0	8 199
Not 4	Driftkostnader	2020	2019
	Fastighetsskötsel och städ	277 492	224 839
	Reparationer och underhåll	2 469 379	3 234 993
	Fastighetsel	502 729	491 866
	Fjärrvärme	1 542 685	1 833 167
	Vatten	999 717	995 903
	Sophämtning	728 982	602 084
	Snörröjning och sandning	46 844	153 388
	Försäkringspremie	301 497	316 723
	Självrisk	0	46 400
	Fastighetsskatt/avgift	427 394	413 042
	Teknisk förvaltning	400 594	380 107
	Bredband/stadsnät	33 373	44 411
	Övriga driftkostnader	185 464	355 678
	Summa driftkostnader	7 916 150	9 092 601
Not 5	Övriga externa kostnader	2020	2019
	Ekonomisk förvaltning	252 387	319 478
	Servicavgifter brf-organisationer	6 727	6 680
	Revisionsarvode	42 469	41 220
	Bankkostnader	8 467	8 581
	Hysesförluster	0	129
	Konsultarvoden	66 299	49 460
	Övriga externa kostnader	105 278	28 705
	Summa övriga externa kostnader	481 627	454 253

M

FP
B *ES*
a *ML*

NOTER

Not 6	Personalkostnader	2020	2019
	Styrelsearvode	400 000	400 000
	Sociala avgifter	125 680	116 551
	Summa personalkostnader	525 680	516 551

Not 7	Resultat från försäljning bostadsrätter	2020	2019
	Föreningens andel av vinst från försäljning lägenheter	1 520 795	1 282 153
	Summa resultat från försäljning bostadsrätter	1 520 795	1 282 153

Noter till balansräkningen

Not 8	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31
	Ingående anskaffningsvärde	329 326 650	329 326 650
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	329 326 650	329 326 650
	Ingående avskrivningar	-6 615 848	-5 466 498
	Årets avskrivningar	-1 149 350	-1 149 350
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 765 198	-6 615 848
	Utgående redovisat värde	321 561 452	322 710 802
	Redovisat värde byggnader	222 104 803	223 254 153
	Redovisat värde mark	99 456 649	99 456 649
	Summa redovisat värde	321 561 452	322 710 802
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	249 299 000	249 299 000
	varav byggnader:	148 750 000	148 750 000

///

R R a

BS

FJ

ML

NOTER

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	202 151	202 151
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	202 151	202 151
Ingående avskrivningar	-42 039	-23 569
Årets avskrivningar	-18 470	-18 470
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 509	-42 039
Utgående redovisat värde	141 642	160 112

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	72 444	80 141
Comhem Kabel-tv	19 197	19 135
Övriga förutbetalda kostnader	69 477	75 300
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	161 118	174 576

Not 11 Skulder till kreditinstitut	2020-12-31	2019-12-31
Amortering inom 1 år	397 500	397 500
Amortering inom 2 till 5 år	1 590 000	1 590 000
Amortering efter 5 år	156 416 250	156 813 750
Summa skulder till kreditinstitut	158 403 750	158 801 250

Kreditgivare	Villkorsändring	Ränta %	Amortering 2021	Skuld per 2020-12-31
Handelsbanken	2024-06-30	1,60	397 500	39 153 750
Handelsbanken	2022-06-30	3,62		39 750 000
Handelsbanken	2024-06-30	3,97		39 750 000
Handelsbanken	2023-12-30	1,81		39 750 000
Summa			397 500	158 403 750
Kortfristig del av långfristiga skulder:				
Amortering 2021				-397 500
Summa långfristiga skulder				158 006 250

M

a FF
B E ML

NOTER

Not 12 Övriga långfristiga skulder	2020-12-31	2019-12-31
Revers säljare	1 039 135	3 554 408
Depositioner	64 680	51 180
Summa övriga långfristiga skulder	1 103 815	3 605 588

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror & avgifter	1 281 894	1 177 727
Upplupen fastighetsel	45 832	44 041
Upplupen fjärrvärme	185 267	216 619
Upplupet revisionsarvode	40 000	40 000
Upplupen ränta	167 878	167 878
Övriga upplupna kostnader	59 511	154 195
Upplupna styrelsearvoden	266 841	264 840
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 047 223	2 065 300

M

Q PF

DS FJ
ML

NOTER

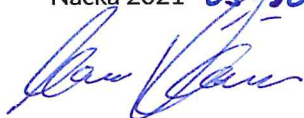
Övriga noter

Not 14	Skulder för vilka säkerheter ställts	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	170 545 000	170 545 000
	Summa ställda säkerheter	170 545 000	170 545 000

Not 15 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av coronaviruset, Covid-19, följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Nacka 2021- ~~05-30~~



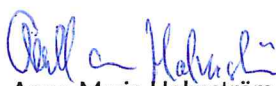
Martin Lindström



Fanny From



Fredrik Jonsby



Anne-Marie Holmström



Daniel Sandqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats den ^{31/5} 2021.

Adeco Revisorer



Mats Lehtipalo

Godkänd revisor

