

# Bostadsrättsföreningen Hököpinge Bitsockret

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING



Årsredovisning för  
**Brf Hököpinge Bitsockret**  
769609-9352  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-14
Underskrifter	14

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Hököpinge Bitsocket, 769609-9352, med säte i Vellinge, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-09-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2014-11-22 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-07 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Lars Nilsson	Ordförande	2020
Therese Tell	Ledamot	2020
Niklas Lundström	Ledamot	2020
Leif Hansson	Ledamot	2020
Peter Engelbrecht	Ledamot	2020

##### Styrelsesuppleanter

Evy Lundblad	Suppleant	2020
Cilla Mårtensson	Suppleant	2020

##### Ordinarie revisorer

KPMG AB	Auktoriserad revisor	2020
---------	----------------------	------

##### Valberedning

Erika Håkansson		2020
Christina Johansson	Sammanställande	2020

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, tecknas i föreningen av Lars Nilsson och Therese Tell.

L.N  
N.L  
T.T  
L.H  
PE

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Vellinge Hököpinge 55:80 i Vellinge kommun med därpå uppförda byggnader med 32 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2006. Fastighetens adress är Bruksparken 5 A-B.

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt och 13 parkeringsplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
5	15	12

Total tomtarea: 6 062 kvm  
Total bostadsarea: 2 866 kvm

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-11-23.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Telia  
Bredablick Förvaltning  
Ørsted  
Ørsted  
Örestads Bevakning  
Umia  
Kone  
Skånska Högtrycksspelarna  
Hr Björkmans Entrémattor  
Ragn-Sells  
Isgrens i Trelleborg  
Dina Försäkringar

TV, bredband och telefoni  
Städning och markskötsel  
Elavtal avseende volym  
Naturgas/biogas  
Jour  
Serviceavtal värme och ventilation  
Serviceavtal hissar  
Serviceavtal avlopp och VVS  
Serviceavtal entrémattor  
Källsortering  
Låsa och nycklar  
Försäkring

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 45 591 kr och planerat underhåll för 64 188 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-01-01 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 425 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 148 kr per kvm.

#### Tidigare utfört underhåll

Underhåll av pannrum  
Underhåll av hissar  
Utbyte av värmepanna i B-huset  
Upprensning bakom carport under trädgårdsdagen

L. N  
N. L  
T. J  
L. H  
P. E

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt  
Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### Styrelsens ord

Bostäderna  
BRF Hököpinge Bitsockret innehar 32 bostadsrätter inrymda i föreningens två fastigheter. Under 2019 har 1 av dessa bostadsrätter bytt ägare Lgh B302. Styrelsen hälsar de nya bostadsrättsinnehavarna välkomna i föreningen.

Styrelsen  
Styrelsen har sedan årsstämman 2019 bestått av ordförande Lars Nilsson, kassaförvaltare Therese Thell, Sekreterare Niklas Lundström, Ledamot Leif Hansson och Peter Engelbrecht samt suppleanterna Ewy Lundblad och Cilla Mårtensson. Lars Nilsson har tillsammans med Therese Thell tecknat föreningens firma. Under 2019 har styrelsen haft 11 protokollförda styrelsemöten

Ekonomi  
Styrelsen beslöt att lämna avgiften för 2020 oförändrad. Avgiften för tv, bredband och telefoni är höjd med 10kr/mån till 230kr under 2020.

### Medlemsinformation

Överlåtelser  
Under 2019 har 2 överlåtelser av bostadsrätter skett. Föregående år skedde 3 överlåtelser.

Medlemmar  
Vid årets ingång hade föreningen 48 medlemmar.  
Vid årets utgång hade föreningen 48 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter  
Föreningens årsavgifter är oförändrade sedan 1 januari 2016.

### Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	2 241	2 200	2 221	2 199
Resultat efter finansiella poster	56	55	70	-376
Förändring av underhållsfond	361	413	370	52
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	181	131	203	80
Soliditet %	58	57	57	56
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	727	727	727	727
Driftskostnad, kr / kvm	338	303	273	277
Ränta, kr / kvm	160	186	194	192
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	148	144	150	172
Lån, kr / kvm	8 464	8 604	8 848	9 005
Snittränta (%)	1,89	2,17	2,19	2,14

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

L.N  
N.L  
T.T  
L.H  
PE

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	34 176 608	872 925	-1 506 174	55 120
Disposition enligt föreningsstämma			55 120	-55 120
Avsättning till underhållsfond		425 000	-425 000	
Anspråktagande av underhållsfond		-64 188	64 188	
Årets resultat				55 807
Vid årets slut	34 176 608	1 233 737	-1 811 866	55 807

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 451 054
Årets resultat före fondförändring	55 807
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-425 000
Årets anspråktagande av underhållsfond	64 188
Summa över/underskott	-1 756 059

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 756 059

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

L.N  
M.L  
L.17

T.T  
P.E

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>
<i>Belopp i kr</i>			
<b>Rörelseintäkter</b>	2	2 107 288	2 106 653
Årsavgifter och hyror	3	133 481	93 266
Övriga rörelseintäkter		2 240 769	2 199 919
<b>Summa rörelseintäkter</b>			
<b>Rörelsekostnader</b>	4,5,6	-1 079 613	-959 022
Fastighetskostnader	7	-97 669	-99 159
Övriga externa kostnader	8	-64 071	-62 852
Personalkostnader	9	-486 116	-489 383
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 727 469	-1 610 416
<b>Summa rörelsekostnader</b>			
<b>Rörelseresultat</b>		513 300	589 503
<b>Finansiella poster</b>		18	8
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-457 511	-534 391
Räntekostnader och liknande resultatposter		-457 493	-534 383
<b>Summa finansiella poster</b>			
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		55 807	55 120
<b>Årets resultat</b>		55 807	55 120

L.W  
N.L  
L.H  
PE  
T.T

## Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark			
Inventarier, maskiner och installationer	10	57 641 630	58 127 746
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>57 641 630</u>	<u>58 127 746</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>57 641 630</u>	<u>58 127 746</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		47 549	635
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	71 131	66 337
Summa kortfristiga fordringar		<u>118 680</u>	<u>66 972</u>
<b>Kassa och bank</b>	12	598 481	507 903
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>717 161</u>	<u>574 875</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>58 358 791</u>	<u>58 702 621</u>

L.N  
N.L  
L.H  
PE

T.T



**Balansräkning**

Belopp i kr

	Not	2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
Bundet eget kapital		34 176 608	34 176 608
Medlemsinsatser		1 233 737	872 925
Underhållsfond		35 410 345	35 049 533
Summa bundet eget kapital			
Fritt eget kapital		-1 811 866	-1 506 174
Balanserat resultat		55 807	55 120
Årets resultat		-1 756 059	-1 451 054
Summa fritt eget kapital			
		33 654 286	33 598 479
<b>Summa eget kapital</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	13,14	17 944 087	24 457 827
Summa långfristiga skulder		17 944 087	24 457 827
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	6 313 740	200 040
Leverantörsskulder		157 891	123 703
Skatteskulder		2 349	4 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	286 438	318 349
Summa kortfristiga skulder		6 760 418	646 315
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		58 358 791	58 702 621

L.N  
N.L  
L.H  
PE

T.T

## Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	513 300	589 503
Avskrivningar	486 116	489 383
	<u>999 416</u>	<u>1 078 886</u>
Erhållen ränta	18	8
Erlagd ränta	-457 511	-534 391
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<u>541 923</u>	<u>544 503</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-51 708	-852
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	403	31 431
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<u>490 618</u>	<u>575 082</u>
<i>Investeringsverksamheten</i>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	13 463 917
Amortering av låneskulder	-400 040	-14 163 917
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<u>-400 040</u>	<u>-700 000</u>
<b>Årets kassaflöde</b>	<u>90 578</u>	<u>-124 918</u>
Likvida medel vid årets början	507 903	632 821
Likvida medel vid årets slut	<u>598 481</u>	<u>507 903</u>

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningsstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

L.N  
M.L  
L.H  
PE

T.T

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### **Följande avskrivningstider tillämpas**

#### **Materiella anläggningstillgångar:**

Byggnader  
Inventarier, maskiner och installationer  
Markanläggningar

92 år  
Fullt avskriven  
Fullt avskriven

L.M  
N.L  
L.H  
P.S

T.T

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 083 308	2 083 308
Hyror p-platser/garage	23 980	23 345
<b>Summa</b>	<b>2 107 288</b>	<b>2 106 653</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Kommunikation	84 480	84 480
Överlåtelseavgifter	1 138	2 276
Övriga intäkter	47 863	6 510
<b>Summa</b>	<b>133 481</b>	<b>93 266</b>

### Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	2 391
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	1 313	2 523
VA & sanitet, installationer	-	2 395
Värme, installationer	44 278	9 690
Ventilation, installationer	-	19 585
Hiss	-	10 124
Vattenskador	-	45 119
<b>Summa</b>	<b>45 591</b>	<b>91 827</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Värme, installationer	64 188	-
<b>Summa</b>	<b>64 188</b>	<b>-</b>

### Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	44 064	42 784
Teknisk förvaltning	121 661	76 189
Besiktningkostnader	11 675	8 996
Bevakningskostnader	5 117	-
Serviceavtal	56 882	41 122
Förbrukningsmaterial	4 453	3 681
El	123 024	125 057
Uppvärmning	232 195	208 090
Vatten och avlopp	166 634	154 747
Avfallshantering	33 483	36 384
Försäkringar	24 921	24 151
Systematiskt brandskyddsarbete	1 980	4 117
Samfälligheter	52 108	50 502
Bredband	86 508	86 508
Abonnemang porttelefon/hisstefon	5 128	4 867
<b>Summa</b>	<b>969 834</b>	<b>867 195</b>

L.N

M.L

L.H

PE

T.T

Brf Hököpinge Bltsockret  
769609-9352

<b>Not 7 Övriga kostnader</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>
	199	-
Kostnader för transportmedel	1 870	1 870
Tele och post	71 634	70 954
Förvaltningskostnader	15 600	18 160
Revision	1 015	750
Bankkostnader	501	475
IT-tjänster	600	-
Övriga externa tjänster	4 850	4 750
Serviceavgifter till branschorganisationer	1 400	2 200
Övriga externa kostnader	<u>97 669</u>	<u>99 159</u>
<b>Summa</b>		

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

<b>Arvoden, ersättningar och sociala avgifter</b>	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>
	46 500	45 500
Styrelsearvoden	1 998	-
Valberedning	2 000	3 998
Övriga arvoden	<u>50 498</u>	<u>49 498</u>
<b>Summa</b>	<u>13 573</u>	<u>13 354</u>
Sociala avgifter	<u>64 071</u>	<u>62 852</u>
<b>Summa</b>		

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<b>2019-01-01- 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01- 2018-12-31</b>
Byggnader	486 116	486 116
Inventarier, maskiner och installationer	-	3 267
<b>Summa</b>	<u>486 116</u>	<u>489 383</u>

L.N  
M.L  
L.H  
P.G

T.T

**Not 10 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	45 599 350	45 599 350
-Mark	15 835 650	15 835 650
-Markanläggningar	213 700	213 700
	<u>61 648 700</u>	<u>61 648 700</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
	<u>61 648 700</u>	<u>61 648 700</u>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-3 307 254	-2 821 138
-Markanläggningar	-213 700	-213 700
	<u>-3 520 954</u>	<u>-3 034 838</u>
<b>Årets avskrivning</b>		
-Årets avskrivning på byggnader	-486 116	-486 116
	<u>-486 116</u>	<u>-486 116</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>		
	<u>-4 007 070</u>	<u>-3 520 954</u>
<b>Redovisat värde</b>	<b>57 641 630</b>	<b>58 127 746</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	41 805 980	42 292 096
Mark	15 835 650	15 835 650
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	26 899 000	24 383 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>26 899 000</b>	<b>24 383 000</b>
Varav byggnader	22 600 000	20 800 000

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	71 131	66 337
<b>Summa</b>	<b>71 131</b>	<b>66 337</b>

LIN  
M.L  
LH  
PE

T.T

### Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	598 481	507 903
<b>Summa</b>	<b>598 481</b>	<b>507 903</b>

### Not 13 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	6 313 740	200 040
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 643 908	800 160
Förfaller senare än fem år från balansdagen	8 300 179	23 657 667
<b>Summa</b>	<b>24 257 827</b>	<b>24 657 867</b>

### Not 14 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	24 257 827	24 657 867
<b>Summa</b>	<b>24 257 827</b>	<b>24 657 867</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,67 %	2020-11-20	5 913 700	-	-	5 913 700
SBAB	2,14 %	2022-11-21	5 280 250	-	-200 040	5 080 210
Stadshypotek	0,84 %	2023-12-01	5 163 738	-	-200 000	4 963 738
Stadshypotek	2,27 %	2028-10-30	8 300 179	-	-	8 300 179
<b>Summa</b>			<b>24 657 867</b>	<b>-</b>	<b>-400 040</b>	<b>24 257 827</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	65 108	64 423
Upplupna räntekostnader	3 843	3 901
Förutbetalda intäkter	157 210	179 338
Upplupna revisionsarvoden	15 850	15 750
Upplupna driftskostnader	44 427	54 937
<b>Summa</b>	<b>286 438</b>	<b>318 349</b>

L, N  
N. L  
L, H  
PE

T. J

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån  
Fastighetsinteckningar  
Summa ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
	54 000 000	54 000 000
	<u>54 000 000</u>	<u>54 000 000</u>

### Underskrifter


Vellinge, 2020-05-04



Lars Nilsson  
Styrelseordförande




Therese Tell



Niklas Lundström



Leif Hansson



Peter Engelbrecht

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06  
KPMG AB



Peter Cederblad  
Auktoriserad revisor