

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Syrenen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och andra lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden samt att tillgodose gemensamma intressen och behov. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1936-01-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-01-15 och nuvarande stadgar registrerades 2005-08-10 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Styrelsen

Emil John Erik Vinas Boström
Linnéa Mathilda Jahn
Angelica Berglund
Aysun Sen

Ordförande
Sekreterare
Kassör
Ledamot

Björn Andreas Jonasson

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Angelica Berglund.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bengt Skanz
Linda Sjöberg

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Bengt Skanz
Baker Tilly

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Ansvar 6	1935	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

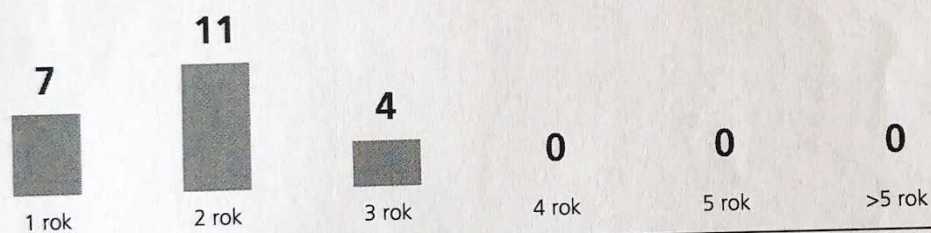
Värdeåret är 1936.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 306 m², varav 1 281 m² utgör lägenhetsyta och 25 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 22 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Mobil/Data försäljning	25 m ²	2020

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
byte av belysning trapphus	2020	upphandlas
fasadtvätt	2020	sommar
Dra ny el	2020	upphandlas
Ekonomisk plan har tagits fram som är knuten till underhållsplan	2019	
Underhållsplan har tagits fram med hjälp av SBC	2019	
Byt ut Torksskåp i tvättstuga	2019	
diverse reparationer på portar så som målning, lås, dörrstop, handtagjustering mm	2019	
VVS Besiktning har utförts	2019	
El Besiktning har utförts	2019	
Fönstertätning	2018	
upphandlat takentrepnad	2017 - 2018	
avkalkningssystemet för invatten	2017	Bauer System
byte av tak	2017 - 2018	
målning av trappräcken utomhus	2016	
renovering av portar / dörrar	2016	
Renovering av gård	2016	
taggsystem samt låskolv installeras	2016	
justering av alla ytterdörrar	2016	
el säkerhetens har förbättrats på elskåp	2016	
Styrelserummet har renoverats målas om	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
byte av termostater	2020	Påbörjat, avslutas 2021
lagning av fasad och trappor	2021	
Spolning av avloppsstammar	2021	
Besiktiga balkonger	2021	
målning av dörrkarmar och lister	2021	
målning av trapphus	2021	
renovering cykelförråd	2022	
renovering källaren	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
HRBjörkman	Avtal för entre mattor
SBC Förvaltning	SBC förvaltning

Föreningens ekonomi

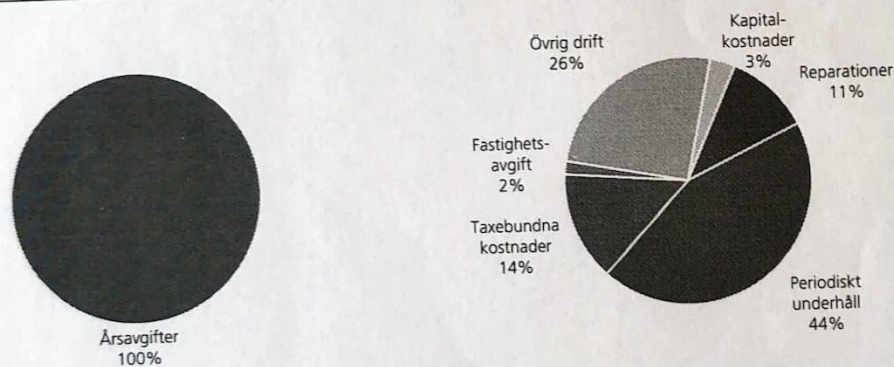
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2048.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	967 052	997 301
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	989 174	895 142
Finansiella intäkter	38	17
Minskning kortfristiga fordringar	0	35 086
Ökning av långfristiga skulder	2 837 352	0
Ökning av kortfristiga skulder	145 529	0
	3 972 093	930 245
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 842 204	720 103
Finansiella kostnader	63 089	58 714
Ökning av kortfristiga fordringar	51 496	0
Minskning av långfristiga skulder	0	140 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	41 677
	1 956 790	960 494
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 982 356	967 052
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	2 015 303	-30 249

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året renoverat elen i huset. Lampor har bytts ut i trapphusen, alla förråd i källare och på vind har fått nya lampor och elcentralen i källaren är utbytt. När elen drogs om har vi passat på att byta alla elcentralerna i lägenheterna och dragit in infrastruktur för fiberbredband. Målet är att välja en leverantör för fiberbredband under 2021. Vi har gjort en inventering av alla termostater för att se vilka som behöver bytas, det arbetet kommer att fortgå under 2021. Vi har haft problem med låset till cykelförrådet och efter att det inte fungerade att laga det kommer dörren att bytas ut. Vi har också undersökt om vi kan koppla in porttelefon. Vi kommer att ta beslut om det under 2021.

För att underlätta kommunikationen med styrelsen både med medlemmar och andra har vi skaffat en gemensam mejladress: brfsyrenen.malmo@gmail.com

I början av verksamhetsåret beslutade styrelsen att sänka arvodet för styrelsen från 1,5 prisbasbelopp till 1 prisbasbelopp per år för styrelsen att dela på. Beloppet fördelas inom styrelsen efter hur många timmar varje ledamot och suppleant har lagt ner.

På grund av pandemin har de flesta styrelsemöten varit digitala och vi har inte kunnat arrangera en gemensamhetsdag eftersom det skulle bryta mot rådande restriktioner.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 8 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 33 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 32 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	754	685	623	593
Lån/m ² bostadsrättsyta	5 557	3 384	3 491	3 208
Elkostnad/m ² totalyta	17	16	14	10
Värmekostnad/m ² totalyta	124	130	138	136
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	33	29	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	48	45	46	43
Soliditet (%)	0	12	10	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-928	104	-866	-264
Nettoomsättning (tkr)	985	895	814	775

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 281 m² bostäder och 25 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	32 375	0	0	32 375
Uppskrivningsfond	3 122 000	0	0	3 122 000
Fond för yttre underhåll	47 295	47 295	-47 295	47 295
S:a bundet eget kapital	3 201 670	47 295	-47 295	3 201 670
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 570 517	-47 295	150 944	-2 674 166
Årets resultat	-928 480	-928 480	-103 649	103 649
S:a ansamlad förlust	-3 498 997	-975 775	47 295	-2 570 517
S:a eget kapital	-297 327	-928 480	0	631 153

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-928 480
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 523 222
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-47 295
summa balanserat resultat	-3 498 997

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

47 295
-3 451 702

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	984 851	894 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 323	490
Summa rörelseintäkter		989 174	895 142
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 486 975	-530 110
Övriga externa kostnader	Not 5	-244 905	-138 556
Personalkostnader	Not 6	-110 324	-51 437
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-12 398	-12 693
Summa rörelsekostnader		-1 854 603	-732 796
RÖRELSERESULTAT		-865 429	162 346
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	17
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 089	-58 714
Summa finansiella poster		-63 051	-58 696
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-928 480	103 649
ÅRETS RESULTAT		-928 480	103 649

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	4 302 764	4 315 162
Summa materiella anläggningstillgångar	4 302 764	4 315 162
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 302 764	4 315 162
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	240	298
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 028 180	961 631
Summa kortfristiga fordringar	3 028 420	961 929
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	16 129	15 821
Summa kassa och bank	16 129	15 821
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 044 549	977 749
SUMMA TILLGÅNGAR	7 347 312	5 292 911

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		32 375	32 375
Uppskrivningsfond		3 122 000	3 122 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	47 295	47 295
Summa bundet eget kapital		3 201 670	3 201 670
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 570 517	-2 674 166
Årets resultat		-928 480	103 649
Summa fritt eget kapital		-3 498 997	-2 570 517
SUMMA EGET KAPITAL		-297 327	631 153
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 612 304	3 016 952
Summa långfristiga skulder		6 612 304	3 016 952
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	644 648	1 402 648
Leverantörsskulder		152 942	65 081
Skatteskulder		2 882	-490
Övriga skulder		53 541	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	178 322	177 567
Summa kortfristiga skulder		1 032 335	1 644 806
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 347 312	5 292 911

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	174 år	174 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	953 128	866 468
Årsavgifter - lokaler	31 712	28 174
Öresutjämning	11	10
	984 851	894 652

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	1 300	0
Övriga intäkter	3 023	490
	4 323	490

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	13 000	13 000
	Städning entreprenad	13 000	6 630
	Mattvätt/Hyrmattor	12 056	11 429
	Gemensamma utrymmen	524	0
	Gård	3 750	1 617
	Serviceavtal	5 965	6 092
	Förbrukningsmateriel	1 927	3 291
	Brandskydd	15 394	0
		65 616	42 059
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	17 763	0
	Tvättstuga	22 574	51 933
	Entré/trapphus	0	14 165
	Lås	6 115	2 521
	Installationer	25 935	0
	VVS	8 592	4 625
	Elinstallationer	19 507	18 937
	Fasad	104 548	0
	Skador/klotter/skadegörelse	8 125	0
	Vattenskada	0	3 751
		213 159	95 932
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	56 448
	Elinstallationer	839 250	0
		839 250	56 448
	Taxebundna kostnader		
	El	22 668	20 794
	Värme	161 610	169 438
	Vatten	59 161	43 442
	Sophämtning/renhållning	29 211	29 285
		272 650	262 959
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 053	15 914
	Kabel-TV	25 160	24 854
		63 213	40 768
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	33 088	31 944
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 486 975	530 110

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Inkassering avgift/hyra	2 700	850
	Revisionsarvode extern revisor	11 000	11 250
	Föreningskostnader	18 217	15 875
	Styrelseomkostnader	1 473	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 674
	Förvaltningsarvode	35 624	35 624
	Administration	61 031	2 020
	Konsultarvode	110 250	64 753
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 610	4 510
		244 905	138 556

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	83 948	39 143
	Sociala kostnader	26 376	12 294
		110 324	51 437

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	12 398	12 693
		12 398	12 693

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 336 000	5 336 000
	Utgående anskaffningsvärde	5 336 000	5 336 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 020 838	-1 008 145
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 398	-12 693
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 033 236	-1 020 838
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 302 764	4 315 162
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 122 000	3 122 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 908 000	8 908 000
	Taxeringsvärde mark	6 857 000	6 857 000
		15 765 000	15 765 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 600 000	15 600 000
	Lokaler	165 000	165 000
		15 765 000	15 765 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	61 953	10 399
	Klientmedel hos SBC	2 966 227	951 232
		3 028 180	961 631

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	47 295	32 703
	Reservering enligt stadgar	47 295	47 295
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-47 295	-32 703
	Vid årets slut	47 295	47 295

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,320 %	341 000	449 000	2022-12-30
	Handelsbanken	1,350 %	434 000	458 000	2021-01-30
	Handelsbanken	0,620 %	3 460 000	0	2030-10-30
	Handelsbanken	1,150 %	1 980 000	2 000 000	2022-09-30
	Handelsbanken	1,150 %	261 952	264 600	2022-09-30
	Handelsbanken	1,360 %	780 000	788 000	2022-04-30
	Handelsbanken	1,800 %	0	460 000	Löst
	Summa skulder till kreditinstitut		7 256 952	4 419 600	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-644 648	-1 402 648	
			6 612 304	3 016 952	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 642 712 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	7 325 000	4 717 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	69 750	69 750
	Sociala avgifter	21 915	21 915
	Ränta	14 182	9 763
	Avgifter och hyror	72 475	76 139
		178 322	177 567

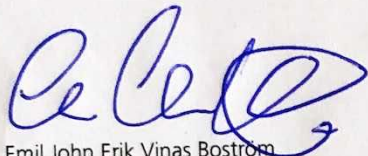
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Förutom det som står i underhållsplanen planerar styrelsen att genomföra en cykelrensning och en nyckelinventering under 2021.

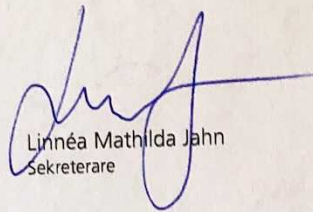
Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

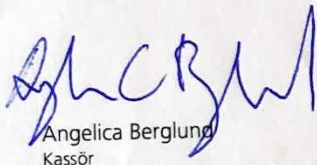
MALMÖ den 8 / 6 2021



Emil John Erik Vinas Boström
Ordförande

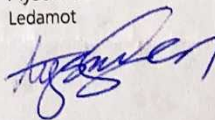


Linnéa Mathilda Jahn
Sekreterare

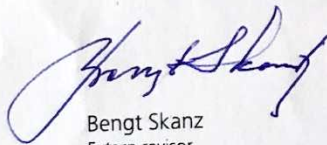


Angelica Berglund
Kassör

Aysun Sen
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 6 2021



Bengt Skanz
Extern revisor