

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Syrenen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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

Angelica Cederholm Berglund	Ledamot
Aysun Sen	Ledamot
Sara Evelina Sofia Munoz	Ledamot
Sergio Enrique Munoz	Ledamot
Emil John Erik Vinas Boström	Ledamot
Nils Erik Martin Blomberg	Suppleant
Björn Andreas Jonasson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Pernilla A Andersson Fjällstrand, Louise Marie Berben, Nils Erik Martin Blomberg, Björn Andreas Jonasson, Sara Evelina Sofia Munoz, Sergio Enrique Munoz och Emil John Erik Vinas Boström.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Bengt Skantz
Linda Sjöberg

Ordinarie Extern
Suppleant Extern

Bengt Skantz
Baker Tilly

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Answaret 6	1935	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

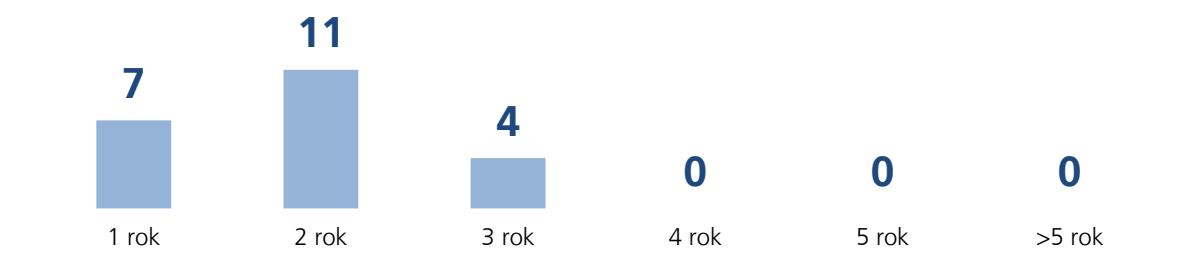
Värdeåret är 1936.

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. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ekonomisk plan har tagits fram som är knuten till underhållsplan	2019	
Underhållsplan har tagits fram med hjälp av SBC	2019	
Byt ut torkskåp i tvättstuga	2019	
Diverse reparationer på portar så som målning, lås, dörrstopp, handtagjustering mm	2019	
VVS-besiktning har utförts	2019	
Elbesiktning har utförts	2019	
Fönstervättning	2018	
Byte av tak	2017 - 2018	
Avkalkningssystemet för invatten	2017	Bauer System
Upphandlat takentreprenad	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	
Elsäkerheten har förbättrats på elskåp	2016	
Styrelserummet har renoverats, målats om	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Dra ny el	2020	upphandlas
Målning av trapphus	2020	
Lagning av fasad och trappor	2020	
Renovering cykelförråd	2020	
Fasadtvätt	2020	sommar
Byte av belysning trapphus	2020	upphandlas
Byte av termostater	2020	
Målning av dörrkarmar och lister	2020	
Renovering källaren	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
HRBjörkman	Avtal för entrémattor
SBC Förvaltning	SBC förvaltning

Föreningens ekonomi

Enligt den ekonomiska planeringen som vår förvaltare SBC tagit fram beräknar styrelsen att höja avgifterna utifrån följande:

2021 ca 4%

2022 ca 2%

2023 ca 2%

2024 ca 2%

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2028.

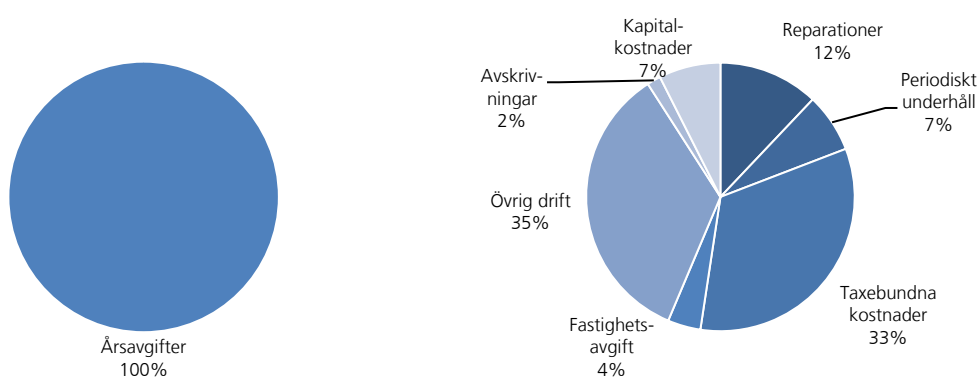
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	997 301	1 490 487
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	895 142	860 448
Finansiella intäkter	17	40
Minskning kortfristiga fordringar	35 086	0
Ökning av långfristiga skulder	0	370 000
	930 245	1 230 488
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	720 103	1 654 051
Finansiella kostnader	58 714	59 915
Minskning av långfristiga skulder	140 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	41 677	9 707
	960 494	1 723 674
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	967 052	997 301
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-30 249	-493 186

*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 1 377 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 tagit fram en långsiktig underhållsplan med hjälp av SBC och en ekonomisk plan som går hand i hand med underhållsplanen. Vi har gjort både el- och VVS-besiktningar för fastigheten och startat processen med elrenovering för fastigheten. Tanken var att elrenoveringen för fastigheten skulle påbörjas hösten 2019 men tyvärr så hade inte SBC kapacitet i form av projektledare så detta har skjutits fram till våren 2020. Vidare så har vi bytt ut torkskåp i tvättstugan och gjort mindre reparationer/underhåll i källare och justerat ytterdörrar till fastigheten med nytt dörrhandtag, dörrstopp, målning och smörjning.

Vi har haft en gemensam städdag där vi har rensat i gemensamma utrymmen och vi har skapat utrymme för en rum för barnvagnsparkering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 22 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34 st
Tillkommande medlemmar: 5 st
Avgående medlemmar: 6 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	685	623	593	580
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 384	3 491	3 208	3 291
Elkostnad/m ² totalyta	16	14	10	11
Värmekostnad/m ² totalyta	130	138	136	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	33	29	25	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	45	46	43	40
Soliditet (%)	12	10	24	27
Resultat efter finansiella poster (tkr)	104	-866	-264	-572
Nettoomsättning (tkr)	895	814	775	759

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 stämans 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	-32 703	32 703
S:a bundet eget kapital	3 201 670	47 295	-32 703	3 187 078
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 674 166	-47 295	-833 468	-1 793 403
Årets resultat	103 649	103 649	866 171	-866 171
S:a ansamlad förlust	-2 570 517	56 354	32 703	-2 659 574
S:a eget kapital	631 153	103 649	0	527 504

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	103 649
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 626 871
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-47 295
summa balanserat resultat	-2 570 517

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

47 295
-2 523 222

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	894 652	814 209
Övriga rörelseintäkter	Not 3	490	46 239
Summa rörelseintäkter		895 142	860 448
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-530 110	-1 350 629
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 556	-153 511
Personalkostnader	Not 6	-51 437	-149 911
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-12 693	-12 693
Summa rörelsekostnader		-732 796	-1 666 744
RÖRELSERESULTAT		162 346	-806 296
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 714	-59 915
Summa finansiella poster		-58 696	-59 875
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		103 649	-866 171
ÅRETS RESULTAT		103 649	-866 171

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 315 162	4 327 855
Summa materiella anläggningstillgångar	4 315 162	4 327 855
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 315 162	4 327 855
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	298	2 350
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	961 631	1 025 542
Summa kortfristiga fordringar	961 929	1 027 892
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	15 821	15 193
Summa kassa och bank	15 821	15 193
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	977 749	1 043 084
SUMMA TILLGÅNGAR	5 292 911	5 370 939

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
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	32 703
Summa bundet eget kapital		3 201 670	3 187 078
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 674 166	-1 793 403
Årets resultat		103 649	-866 171
Summa fritt eget kapital		-2 570 517	-2 659 574
SUMMA EGET KAPITAL		631 153	527 504
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 016 952	1 246 000
Summa långfristiga skulder		3 016 952	1 246 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 402 648	3 313 600
Leverantörsskulder		65 081	42 337
Skatteskulder		-490	518
Övriga skulder		0	784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	177 567	240 197
Summa kortfristiga skulder		1 644 806	3 597 436
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 292 911	5 370 939

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.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	174 år	174 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	866 468	787 998
Årsavgifter - lokaler	28 174	26 208
Öresutjämning	10	3
	894 652	814 209

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Försäkringsersättning	0	44 677
Återbäring försäkringsbolag	0	1 262
Övriga intäkter	490	300
	490	46 239

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	13 000	0
	Fastighetskötsel gård beställning	0	-425
	Städning entreprenad	6 630	0
	Mattvätt/Hyrmattor	11 429	10 551
	Gemensamma utrymmen	0	258
	Gård	1 617	7 646
	Serviceavtal	6 092	5 895
	Förbrukningsmateriel	3 291	1 395
		42 059	25 320
	Reparationer		
	Tvättstuga	51 933	0
	Källare	0	1 816
	Entré/trapphus	14 165	0
	Lås	2 521	5 802
	VVS	4 625	3 100
	Elinstallationer	18 937	0
	Fönster	0	18 013
	Vattenskada	3 751	10 395
		95 932	39 126
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	56 448	0
	Tak	0	937 500
		56 448	937 500
	Taxebundna kostnader		
	El	20 794	18 356
	Värme	169 438	180 250
	Vatten	43 442	38 433
	Sophämtning/renhållning	29 285	29 206
		262 959	266 244
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	15 914	27 305
	Kabel-TV	24 854	24 410
		40 768	51 715
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 944	30 724
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	530 110	1 350 629
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Medlemsinformation	0	2 375
	Juridiska åtgärder	0	17 500
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	11 250	10 500
	Föreningskostnader	15 875	388
	Styrelseomkostnader	0	3 308
	Fritids- och trivselkostnader	3 674	279
	Förvaltningsarvode	35 624	35 328
	Administration	2 020	14 529
	Konsultarvode	64 753	64 874
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 510	4 430
		138 556	153 511

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	39 143	114 815
	Sociala kostnader	12 294	35 096
		51 437	149 911
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	12 693	12 693
		12 693	12 693
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	5 336 000	5 336 000
	Utgående anskaffningsvärde	5 336 000	5 336 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 008 145	-995 452
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 693	-12 693
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 020 838	-1 008 145
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 315 162	4 327 855
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 122 000	3 122 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 908 000	7 087 000
	Taxeringsvärde mark	6 857 000	3 814 000
		15 765 000	10 901 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	15 600 000	10 770 000
	Lokaler	165 000	131 000
		15 765 000	10 901 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	10 399	118
	Klientmedel hos SBC	951 232	982 109
	Fordringar	0	43 315
		961 631	1 025 542

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	32 703	32 703
	Reservering enligt stadgar	47 295	32 703
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-32 703	-32 703
	Vid årets slut	47 295	32 703

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,320 %	449 000	557 000	2022-12-30
	Handelsbanken	1,150 %	2 000 000	2 000 000	2022-09-30
	Handelsbanken	1,150 %	264 600	264 600	2022-09-30
	Handelsbanken	1,300 %	788 000	796 000	2020-04-30
	Handelsbanken	1,550 %	460 000	460 000	2020-02-10
	Handelsbanken	1,350 %	458 000	482 000	2021-01-30
	Summa skulder till kreditinstitut		4 419 600	4 559 600	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 402 648	-3 313 600	
			3 016 952	1 246 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 606 360 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	4 717 000	4 717 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Löner	0	50 000
	Arvoden	69 750	68 250
	Sociala avgifter	21 915	37 154
	Ränta	9 763	8 037
	Avgifter och hyror	76 139	58 835
	Försäkring	0	17 921
		177 567	240 197

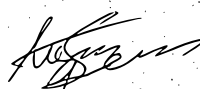
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Vi kommer att starta en större elrenovering i fastigheten med hjälp av projektledare från SBC som kommer att vara projektledare i detta uppdrag. Vi beräknar att starta detta under våren 2020.

Styrelsens underskrifter

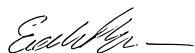
MALMÖ den 9 / 6 2020



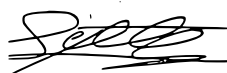
Angelica Cederholm Berglund
Ledamot



Aysun Sen
Ledamot



Sara Evelina Sofia Munoz
Ledamot



Sergio Enrique Munoz
Ledamot



Emil John Erik Vinas Boström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 6 2020



Bengt Skantz
Extern revisor