



Bostadsrättsföreningen Syrsan i Helsingborg

Org nr 743000-2076

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2018-09-01--2019-08-31

Sid 1	Försättsblad
Sid 2	Förvaltningsberättelse
Sid 5	Resultaträkning
Sid 6	Balansräkning
Sid 8	Tilläggsupplysningar och noter
Sid 11	Underskrifter

Bostadsrättsföreningen Syrsan i Helsingborg
Org.nummer 743000-2076

ÅRSREDOVISNING
Räkenskapsåret
20180901-20190831

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Syrsan i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2018 – 31 augusti 2019.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamhet

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Syrsan 9 i Helsingborg. På fastigheten finns ett bostadshus innehållande 36 lägenheter samt 5 parkeringsplatser.

Lägenhetsfördelning:

12 st. 1 rum o kök

24 st. 2 rum o kök

Total bostadsyta: 1 698 kvm

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1942-11-30. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2002-06-19 hos Bolagsverket.

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-03-24 bestått av:

Ledamöter	Emil Mattisson Sofie Persson Joelle Cristea	Ordförande Sekreterare
Suppleanter	Isak Cristea Turesson Vakant Vakant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för ledamoten Joelle Cristea och suppleanten Isak Cristea Turesson.

Styrelsen har hållit 5 st protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer
Ordinarie
Suppleant

Lars Gren
Katarina Rittfeldt

Godkänd revisor
Auktoriserad revisor

FÖRENINGSPRÅG

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 48 medlemmar. Tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare finns tecknat för samtliga medlemmar. Under verksamhetsåret har 5 st lägenheter överlåtits till nya ägare.

Styrelsens visioner

Bostadsrättsföreningen Syrsan gör allt för att vara en aktiv styrelse som idag består utav 3 ledamöter och 1 suppleant. Styrelsens vision är att göra aktiva miljömedvetna val när det kommer till så väl upphandling av tjänster som den dagliga driften av huset. Styrelsen följer kontinuerligt den handlingsplan som finns upprättad för föreningen och gör även genom planen miljömedvetna val genom att renovera långsiktigt och hållbart.

Fastighetsförvaltning

- Grant Thornton AB har biträtt styrelsen med administrativ och ekonomisk förvaltning.
- Fastighets- och trädgårdsskötsel samt städning har utförts av Anderssons förvaltning.
- Bravida utför service på ventilationssystemet/värmesystemet.
- Thyssenkrupp utför service på hissarna.

UNDERHÅLL

Utförda åtgärder under året

Under verksamhetsåret har vi enbart utfört mindre förbättringar i fastigheten.

- Vi jobbar successivt med att byta ut alla trasiga lampor i allmänna utrymmen till lågenergilampor som är ett led i vår energieffektivisering.
- Byte av glasparti till säkerhetsglas i ytterdörren 2C.
- Ny belysning vid entrédörrarna, källaringångarna och vid soprummet.
- Av årets reparations- och underhållskostnader avser 47 500 kr kronor åtgärder som finns beaktade i föreningens underhållsplan, varför dessa kostnader föreslås att ta i anspråk från föreningens underhållsfond.

Underhållsplan och kommande års underhåll

- Utbyte av glasparti till säkerhetsglas i ytterdörrarna 2A och 2B.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen har enbart valt att enbart prioritera väsentligt underhåll av huset för att på sikt möjliggöra större underhållsarbeten.
- Löpande städning/tömning av gemensamma ytor såsom vindsgångar och källarutrymme på kvarlämnade/glömda föremål.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Styrelsen har anordnat rensning av kvarlämnade/glömda föremål i gemensamma ytor såsom vindsgångar och källarutrymmen.

Vi fortsätter att jobba aktivt mot vår långsiktiga underhållsplan.

FÖRENINGENS EKONOMI

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under räkenskapsåret och det finns inga planer på att förändra avgifterna. Den genomsnittliga årsavgiften för bostäderna är 814 kr/kvm.

Kommunal fastighetsavgift

Fastighetens taxeringsvärde är 16 464 tkr. Den kommunala fastighetsavgiften har under året varit 49 tkr.

Flerårsöversikt

	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning (tkr)	1 406	1 408	1 406	1 425
Årsavgifter (kr/kvm)	814	814	814	825
Underhållskostnader (kr/kvm)	71	94	79	211
Övriga fastighetsomkostnader (kr/kvm)	317	322	303	282
Resultat efter finansiella poster (tkr)	168	96	198	-6
Kapitalkostnader (kr/kvm)	207	247	241	272
Soliditet (%)	17,6	15,2	13,2	9,8
Kassalikviditet (%)	557,4	509,7	241,8	170,2

Förslag till resultatdisposition

Till årsmötets förfogande:

Balanserat resultat	17 362
Årets resultat	167 946
	185 308

Styrelsen föreslår att dessa disponeras enligt följande:

Överföring till föreningens underhållsfond	125 000
I anspråktagande medel ur underhållsfond	-47 500
Balanseras i ny räkning	10 808
	185 308

RESULTATRÄKNING

	NOT	2018-09-01 - 2019-08-31	2017-09-01 - 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 405 748	1 405 228
Övriga rörelseintäkter		6 933	9 458
Summa Rörelseintäkter		1 412 681	1 414 686
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-658 625	-696 395
Övriga externa kostnader	3	-150 603	-127 225
Personalkostnader	4	-84 765	-74 909
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-285 002	-352 661
Summa rörelsekostnader		-1 178 995	-1 251 190
Rörelseresultat		233 686	163 496
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	0
Räntekostnader		-65 740	-66 936
Summa finansiella kostnader		-65 740	-66 936
Årets resultat		167 946	96 560
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-125 000	-125 000
lanspråkstagande av underhållsfond		47 500	48 375
Resultat efter fondförändring		90 446	19 935

BALANSRÄKNING

	NOT	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	3 933 897	4 196 136
Inventarier	6	98 378	73 641
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 032 275	4 269 777
Summa anläggningstillgångar		4 032 275	4 269 777
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 061	8 323
Övriga fordringar		845	301
Förutbet kostnader och uppl intäkter		10 264	40 201
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		35 170	48 825
Kassa och bank		1 634 123	1 164 701
Summa omsättningstillgångar		1 669 293	1 213 526
SUMMA TILLGÅNGAR		5 701 568	5 483 303

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	NOT	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 900	15 900
Fond för yttre underhåll	8	800 255	723 630
<i>Summa bundet eget kapital</i>		816 155	739 530
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 362	-2 573
Årets resultat		167 946	96 560
<i>Summa fritt eget kapital</i>		185 308	93 987
Summa eget kapital		1 001 463	833 517
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	4 411 000	4 411 000
<i>Summa långfristiga skulder</i>		4 411 000	4 411 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		58 793	19 162
Övriga skulder		28 071	28 109
Uppl kostnader och förutb intäkter	10	202 241	191 515
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		289 105	238 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 701 568	5 483 303
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		11 246 000	11 246 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Periodisering har skett av samtliga utgifter

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar enligt plan.

Samtliga utgifter för ombyggnad, reparation och löpande underhåll kostnadsförs löpande. Avskrivningar enligt plan baseras på anskaffningsvärden och fördelas över den beräknande nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	50 år
Mark	ingen avskrivning
Inventarier	5 år

Då tillräckliga avskrivningar inte gjorts tidigare år har styrelsen beslutat att göra avskrivningar med 3% på anskaffningsvärdet tills att ovanstående avskrivningsplan är uppfylld vilket skett under innevarande år.

Föreningens reparationsfond

Föreningens reparationsfond ingår i bundet eget kapital. Reservering till fonden görs årligen med ett belopp som beslutas på årsmötet. Lanspråkstagande av fonden görs efter beslut av årsmötet.

Tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

	2018-09-01 - 2019-08-31	2017-09-01 - 2018-08-31
Not 1 Rörelseintäkter		
Årsavgifter	1 381 748	1 381 748
Hyra-bilplatser	24 000	23 480
Summa	1 405 748	1 405 228

	2018-09-01 - 2019-08-31	2017-09-01 - 2018-08-31
Not 2 Driftskostnader		
Underhålls- och reparationskostnader		
Löpande reparationer och underhåll	51 987	43 204
Underhåll enligt plan	47 500	48 375
Summa underhålls- och reparationskostnader	99 487	91 579
Övriga fastighetsomkostnader		
Fastighetsskötsel	95 315	129 954
Hissbesiktning	5 141	4 946
Fastighetsel	57 537	61 453
Fjärrvärme	168 685	181 375
Vatten och avlopp	65 481	62 715
Renhållning	48 077	48 079
Kabel TV-avgifter	39 207	39 474
Fastighetsförsäkringar	30 303	28 688
Fastighetsskatt	49 392	48 132
Summa övriga fastighetskostnader	559 138	604 816
Summa driftskostnader	658 625	696 395
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvode	81 480	80 313
Konsultarvode	3 531	15 250
Revisionsarvode	31 556	24 075
Hyses- och kundförluster	7 323	0
Övriga administrationskostnader	26 533	7 587
Summa förvaltnings- och externa kostnader	150 423	127 225
Not 4 Personalkostnader		
Styrelsearvode	64 500	57 000
Arbetsgivareavgifter	20 265	17 909
Summa personalkostnader	84 765	74 909

	2019-08-31	2018-08-31	
Not 5 Byggnader och mark			
Ackumulerade anskaffningsvärde			
Ingående anskaffningsvärde	11 449 227	11 449 227	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	11 449 227	11 449 227	
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående avskrivningar	-7 253 091	-6 913 664	
Årets avskrivningar	-262 239	-339 427	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 515 330	-7 253 091	
Utgående planenligt restvärde	3 933 897	4 196 136	
<u>Taxeringsvärde</u>			
Byggnad	15 200 000	11 800 000	
Mark	7 600 000	4 664 000	
Totalt taxeringsvärde	22 800 000	16 464 000	
Not 6 Inventarier			
Ackumulerade anskaffningsvärde			
Ingående anskaffningsvärde	86 875	0	
Inköp	47 500	86 875	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	134 375	86 875	
Ackumulerade avskrivningar			
Ingående avskrivningar	-13 234	0	
Årets avskrivningar	-22 763	-13 234	
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 997	-13 234	
Utgående planenligt restvärde	98 378	73 641	
Not 7 Eget Kapital			
	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 900	723 630	93 987
Avsättning enligt stämmobeslut		125 000	-125 000
Anspråkade medel ur underhållsfond		-48 375	48 375
Årets resultat			168 126
	15 900	800 255	185 488

2019-08-31

2018-08-31

Not 8 Föreningens underhållsfondfond

Fonden vid årets början	723 630	542 673
Överföring enl stämmobeslut	125 000	200 000
Lyft ur föreningens underhållsfond	-48 375	-19 043
Summa föreningens reparationsfond	800 255	723 630

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Bundet till</u>		
Swedbank hypotek	1,717%	2019-12-28	1 180 000	1 180 000
Swedbank hypotek	1,23%	2021-05-25	3 231 000	3 231 000
			4 411 000	4 411 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	20 766	12 233
Förutbetalda årsavgifter/hyror	114 847	111 959
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupna taxebundna avgifter och värme	19 814	22 089
Övriga upplupna kostnader	36 814	35 234
	202 241	191 515

Helsingborg den 27 / 10 - 2020

Emil Mattisson
OrdförandeSofie Persson
Sekreterare

Joelle Cristea

Min revisionsberättelse har avgivits den 27 / 10 - 2020

Lars Gren
Godkänd revisor

Verification

Transaction ID	HyBxqUHOv-SkLxqIBOD
Document	ÅR 2018-19.pdf
Pages	11
Sent by	Matilda Henrysson

Signing parties

Emil Mattisson	Emil.Mattisson@dhl.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Joelle Cristea	joelle.cristea@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Lars Gren	lars.gren@se.gt.com	Method: BankID SE	Action: Sign
Sofie Persson	idasofiepersson@gmail.com	Method: BankID SE	Action: Sign

Activity log

E-mail invitation sent to joelle.cristea@gmail.com
2020-10-27 13:01:09 CET,

E-mail invitation sent to joelle.cristea@gmail.com
2020-10-27 13:01:08 CET,

E-mail invitation sent to Emil.Mattisson@dhl.com
2020-10-27 13:01:08 CET,

E-mail invitation sent to Emil.Mattisson@dhl.com
2020-10-27 13:01:09 CET,

E-mail invitation sent to lars.gren@se.gt.com
2020-10-27 13:01:09 CET,

E-mail invitation sent to idasofiepersson@gmail.com
2020-10-27 13:01:09 CET,

E-mail invitation sent to lars.gren@se.gt.com
2020-10-27 13:01:08 CET,

E-mail invitation sent to Emil.Mattisson@dhl.com
2020-10-27 13:01:09 CET,

E-mail invitation sent to joelle.cristea@gmail.com
2020-10-27 13:01:09 CET,

E-mail invitation sent to lars.gren@se.gt.com
2020-10-27 13:01:09 CET,

E-mail invitation sent to idasofiepersson@gmail.com
2020-10-27 13:01:09 CET,

E-mail invitation sent to idasofiepersson@gmail.com
2020-10-27 13:01:08 CET,

Clicked invitation link Sofie Persson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; VOG-L29) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/86.0.4240.110 Mobile Safari/537.36,2020-10-27 13:26:35 CET,IP address: 62.20.239.46

Document viewed by Sofie Persson

Mozilla/5.0 (Linux; Android 10; VOG-L29) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/86.0.4240.110 Mobile Safari/537.36,2020-10-27 13:26:35 CET,IP address: 62.20.239.46

Document signed by SOFIE PERSSON

Birth date: 1992/05/21,2020-10-27 13:33:50 CET,

Clicked invitation link Joelle Cristea

Mozilla/5.0 (Linux; Android 7.0; SM-G925F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/80.0.3987.132 Mobile Safari/537.36,2020-10-27 13:40:05 CET,IP address: 95.199.134.250

Document viewed by Joelle Cristea

Mozilla/5.0 (Linux; Android 7.0; SM-G925F) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/80.0.3987.132 Mobile Safari/537.36,2020-10-27 13:40:06 CET,IP address: 95.199.134.250

Document signed by JOELLE CRISTEA

Birth date: 1990/02/13,2020-10-27 13:44:58 CET,

Clicked invitation link Emil Mattisson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-10-27 13:47:05 CET,IP address: 165.225.76.178

Document viewed by Emil Mattisson

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; WOW64; Trident/7.0; rv:11.0) like Gecko,2020-10-27 13:47:06 CET,IP address: 165.225.76.178

Document signed by EMIL MATTISSON

Birth date: 1989/04/20,2020-10-27 13:48:03 CET,

Clicked invitation link Lars Gren

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/70.0.3538.102 Safari/537.36 Edge/18.18363,2020-10-27 14:20:27 CET,IP address: 88.131.44.131

Document viewed by Lars Gren

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/70.0.3538.102 Safari/537.36 Edge/18.18363,2020-10-27 14:20:28 CET,IP address: 88.131.44.131

Document signed by LARS JOHANSSON GREN

Birth date: 1960/01/25,2020-10-27 14:21:38 CET,

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

