

Bostadsrättsföreningen Syrsan i Helsingborg

Org nr 743000-2076

ÅRSREDOVISNING

för räkenskapsåret 2017-09-01--2018-08-31

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
20170901-20180831

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Syrsan i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2017 – 31 augusti 2018.

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 2018-03-06 bestått av:

Ledamöter	Joelle Cristea	Ordförande
	Sofie Persson	Sekreterare
	Emil Mattisson	
Suppleanter	Carin Aspendahl	
	Elvis Salkic	
	Isak Cristea Turesson	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för ledamöterna Joelle Cristea, Sofie Persson och samtliga suppleanter.

Styrelsen har hållit 7 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Revisorer
Ordinarie
Suppleant

Lars Gren
Katarina Rittfeldt

Godkänd revisor
Auktoriserad revisor

FÖRENINGSFRÅGOR

Medlemmar

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 35 (35) medlemmar. Tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare finns tecknat för samtliga medlemmar. Under verksamhetsåret har 10 (10) 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 3 suppleanter. 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 utfört och gjort en hel del förbättringar i fastigheten.

- Bravida har utfört ett byte av värmestyrssystemet för att göra vårt hus så miljöanpassat som möjligt och för att förbättra klimatet i lägenheterna.
- Vi jobbar successivt med att byta ut alla trasiga lampor i allmänna utrymmen till lågenergilampor som är ett led i vår energieffektivisering.
- Av årets reparations- och underhållskostnader avser 48 375 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 tvättmaskin - detta för att säkerställa en effektiv och energisnål maskinpark.
- Utbyte av glasparti till säkerhetsglas i ytterdörrarna 2A och 2B.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Vi har bytt en av tvättmaskinerna samt vår torktumlare.
- Styrelsen har anordnat en vårstädning där gemensamma ytor såsom vindsgångar, källarutrymmen och cykelförråd rensats på kvarlämnade/glömda föremål och cyklar.
- I övrigt har styrelsen valt att enbart prioritera väsentligt underhåll av huset för att på sikt möjliggöra större underhållsarbeten.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

- Vi har bytt glasparti till säkerhetsglas i ytterdörren 2C.
- Styrelsen har anordnat en höststädning där gemensamma ytor såsom vindsgångar och källarutrymmen på kvarlämnade/glömda föremål.

Vi fortsätter att jobba aktivt mot vår 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 48 tkr (48 tkr)

Flerårsöversikt

	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning (tkr)	1 408	1 406	1 425	1 461
Årsavgifter (kr/kvm)	814	814	825	846
Underhållskostnader (kr/kvm)	94	79	211	893
Övriga fastighetsomkostnader (kr/kvm)	322	303	282	302
Resultat efter finansiella poster (tkr)	96	198	-6	-1 190
Kapitalkostnader (kr/kvm)	247	241	272	293
Soliditet (%)	15,2	13,2	9,8	9,5
Kassalikviditet (%)	509,7	241,8	170,2	134,2

Förslag till resultatdisposition

Till årsmötets förfogande:

Balanserat resultat	-2 573
Årets resultat	96 560
	93 987

Styrelsen föreslår att dessa disponeras enligt följande:

Överföring till föreningens underhållsfond	125 000
I anspråktagande medel ur underhållsfond	-48 375
Balanseras i ny räkning	17 362
	93 987

RESULTATRÄKNING

	NOT	2017-09-01 - 2018-08-31	2016-09-01 - 2017-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 405 228	1 405 748
Övriga rörelseintäkter		9 458	5 714
Summa Rörelseintäkter		1 414 686	1 411 462
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-696 395	-649 076
Övriga externa kostnader	3	-127 225	-90 365
Personalkostnader	4	-74 909	-72 543
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5,6	-352 661	-339 427
Summa rörelsekostnader		-1 251 190	-1 151 411
Rörelseresultat		163 496	260 051
Finansiella poster			
Ränteintäkter		0	11
Räntekostnader		-66 936	-69 699
Summa finansiella kostnader		-66 936	-69 688
Årets resultat		96 560	190 363
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		-125 000	-200 000
Anspråkstagande av underhållsfond		48 375	19 043
Resultat efter fondförändring		19 935	9 406

BALANSRÄKNING

	NOT	2018-08-31	2017-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	4 196 136	4 535 563
Inventarier	6	73 641	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		4 269 777	4 535 563
Summa anläggningstillgångar		4 269 777	4 535 563
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 323	24 340
Övriga fordringar		301	5 226
Förutbet kostnader och uppl intäkter		40 201	9 136
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		48 825	38 702
Kassa och bank		1 164 701	1 005 429
Summa omsättningstillgångar		1 213 526	1 044 132
SUMMA TILLGÅNGAR		5 483 303	5 579 695



EGET KAPITAL OCH SKULDER

	NOT	2018-08-31	2017-08-31
Eget kapital	7		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		15 900	15 900
Fond för yttre underhåll	8	723 630	542 673
<i>Summa bundet eget kapital</i>		739 530	558 573
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 573	-11 979
Årets resultat		96 560	190 363
<i>Summa fritt eget kapital</i>		93 987	178 384
Summa eget kapital		833 517	736 957
<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>			
Övriga skulder till kreditinstitut		0	200 000
Leverantörsskulder		19 162	42 788
Övriga skulder		28 109	17 035
Uppl kostnader och förutb intäkter	10	191 515	171 915
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		238 786	431 738
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 483 303	5 579 695
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		11 246 000	11 246 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

u

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.

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.

Not 1	Rörelseintäkter	2017-09-01 - 2018-08-31	2016-09-01 - 2017-08-31
	Årsavgifter	1 381 748	1 381 748
	Hyra-bilplatser	23 480	24 000
	Summa	1 405 228	1 405 748



	2017-09-01 - 2018-08-31	2016-09-01 - 2017-08-31
Not 2 Driftskostnader		
Underhålls- och reparationskostnader		
Löpande reparationer och underhåll	43 204	100 572
Underhåll enligt plan	48 375	19 043
Summa underhålls- och reparationskostnader	91 579	119 615
Övriga fastighetsomkostnader		
Fastighetsskötsel	129 954	95 177
Hissbesiktning	4 946	4 141
Fastighetsel	61 453	56 981
Fjärrvärme	181 375	169 398
Vatten och avlopp	62 715	49 238
Renhållning	48 079	42 236
Kabel TV-avgifter	39 474	38 446
Fastighetsförsäkringar	28 688	26 504
Fastighetsskatt	48 132	47 340
Summa övriga fastighetskostnader	604 816	529 461
Summa driftskostnader	696 395	649 076
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förvaltningsarvode	80 313	64 983
Konsultarvode	15 250	7 238
Revisionsarvode	24 075	16 750
Övriga administrationskostnader	7 587	1 394
Summa förvaltnings- och externa kostnader	127 225	90 365
Not 4 Personalkostnader		
Styrelsearvode	57 000	55 200
Arbetsgivareavgifter	17 909	17 343
Summa personalkostnader	74 909	72 543

h

	2018-08-31	2017-08-31
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	-6 913 664	-6 574 237
Årets avskrivningar	-339 427	-339 427
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 253 091	-6 913 664
Utgående planenligt restvärde	4 196 136	4 535 563
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnad	11 800 000	11 800 000
Mark	4 664 000	4 664 000
Totalt taxeringsvärde	16 464 000	16 464 000

Not 6 Inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärde		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Inköp	86 875	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	86 875	0
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-13 234	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 234	0
Utgående planenligt restvärde	73 641	0

Not 7 Eget Kapital

	Inbetalda insatser	Under- hållsfond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	15 900	542 673	178 384
Avsättning enligt stämmobeslut		200 000	-200 000
Anspråktaga medel ur underhållsfond		-19 043	19 043
Årets resultat			96 560
	15 900	723 630	93 987

ck

	2018-08-31	2017-08-31
Not 8 Föreningens underhållsfondfond		
Fonden vid årets början	542 673	507 726
Överföring enl stämmobeslut	200 000	150 000
Lyft ur föreningens underhållsfond	-19 043	-115 053
Summa föreningens reparationsfond	723 630	542 673

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	<u>Ränta</u>	<u>Bundet till</u>		
Swedbank hypotek	1,37%	2019-03-28	1 180 000	1 180 000
Swedbank hypotek	1,54%	2019-05-24	3 231 000	3 231 000
			4 411 000	4 411 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	12 233	8 989
Förutbetalda årsavgifter/hyror	111 959	117 146
Beräknat revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupna taxebundna avgifter och värme	22 089	18 667
Övriga upplupna kostnader	35 234	17 113
	191 515	171 915

Helsingborg den 18/2 2019


Joelle Cristea
Ordförande

Sofie Persson
Sekreterare


Emil Mattisson

Min revisionsberättelse har avgivits den 21 / 2 2019


Lars Gren
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Syrsan i Helsingborg
Org.nr. 743000-2076

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Syrsan i Helsingborg för räkenskapsåret 2017-09-01 -- 2018-08-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Syrsan i Helsingborg för räkenskapsåret 2017-09-01 -- 2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande

om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den 24/2 2019



Lars Gren

Godkänd revisor