

Årsredovisning
för
Brf Syrenbersån

713200-0931

Räkenskapsåret

2020

M

Styrelsen för Brf Syrenbersån med säte i Järfälla kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål och att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-10-02.

Föreningens fastighet, Jakobsberg 2:1515 nybyggnadsår 1960, är belägen i Järfälla kommun. På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 49 lägenheter och 1 lokal, och 1 lokal är hyresrätt. Dessutom finns 14 garage och 33 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

10 st 1 rum och kök
21 st 2 rum och kök
16 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 3 138 kvm Total lokalyta: 378 kvm, varav
276 kvm garage

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-05-28 bestått av:

Ordinarie	Magnus Grandin	ordförande
	Gunilla Bornhall	sekreterare
	Rafal Kuna	ledamot
	Mahesh Malinbada	ledamot
Suppleanter	Fredrik Ingemarsson	
	Sven Ljunggren	
	Imad Kadra	



Valda revisorer vid ordinarie stämma

Ordinarie	Mats Lehtipalo Carl-Gustaf Persson	Adeco Revisorer från föreningen
-----------	---------------------------------------	------------------------------------

Suppleant	Adeco Tommy Olsson	från föreningen
-----------	-----------------------	-----------------

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

	Magnus Grandin	ordförande
	Gunilla Bornhall	sekreterare
	Rafal Kuna	ledamot
	Mahesh Malimbada	ledamot
	Fredrik Ingemarsson	suppleant
	Sven Ljunggren	suppleant
	Imad Kadra	suppleant
Valberedning	Staffan Danielsson Conny Kyrk	sammankallande

Firmatecknare

Föreningens firma har under verksamhetsåret tecknats av styrelsen eller två ledamöter i föreningen.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28:e maj 2020

Styrelsen har under året haft 10 protokoll förda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riksbyggen.

Trädgårdsskötsel har ombesörjts av Staffan Danielsson, Conny Kyrk, samt Malms

Trädgårdsanläggningar AB.

Snöröjning har ombesörjts av Malms Trädgårdsanläggningar AB.

Städning av trapphus och källargångar har ombesörjts av NSF Städ AB.

Underhållsplan

Styrelsen gjorde under år 1998 en underhållsplan för fastigheten. Den har reviderats 2003 och 2010. I underhållsplanen kan man se det underhåll som behöver göras på och i fastigheten och när det ska göras. Den visar också kostnaden för varje åtgärd i 2010 års priser. I "Kommande händelser under år 2018" finns ett antal punkter, dessa är hämtade från underhållsplanen. Underhållsplanen är under ständig revidering.

Åtgärder som utförts under åren

1983 Målning källare

1988 Sophus, hobbyhus, lekhus, tilläggsisolering fasad mot Frihetsvägen, dränering, nya fönster, balkonger (räcken, skärmar, träpanel), entréportar, hänggrännor och stuprör, avlopp garageplan, tak över entréer, byte till avfuktare i torkrummen, balkongrenovering 27 -33

1989 Byte av oljepanna

1995 Inre fond avskaffas, ny ytterbelysning

1996 Ommålning av golv i källare och tvättstuga

1997 Nytt expansionskärl installerat i pannrummet

1999 Nytt värmeregleringssystem, nytt staket runt fastigheten, balkongrenovering i 35;an

M

2000 Nya möbler till lokalen i 27;an
2002 Renovering av trapphusen, installation av säkerhetsdörrar, fjärrvärme indraget
2003 Omläggning takpapp
2007 Badrumsrenovering med stambyte, byte av elledningar i lägenheterna, belysning källare, byte av radiatorventiler
2008 PCB-inventering (ingen PCB upptäckt), byte av låscylindrar i samtliga gemensamma dörrar, E-on har bytt ut samtliga elmätare samt utfört energibesiktning
2011 Ombyggnad sophantering
2011 Tvättmaskiner utbyta
2014 Lekplatsen
2015 Byte av garageportar
2015 Renovering av tvättstugegolv
2016 Byte av avloppsledning från entré 27 ut till Frihetsvägen
2016 Byte av stödmur vid 35an
2016 Demontering av betongsocklar runt 35an
2018 Målning av källargången, tvättstugan, torkrum, mangelrum, hussockel, källarfönster och balkongernas träpanel.
2018 Rengöring av plåtfasaden och reparation av hängränna på baksidan av fastigheten.
2018 Injustering av värme.
2020 Filmning och slamsugning av källare, pannrum och dagvattenrör från Frihetsvägen 35 ut till Engelbrektsvägen
2020 Sanering av pannrum med tillhörande källare under Frihetsvägen 35
2020 Underhållsservice av garageportar och installering av säkerhetsöppning till automatiska portöppnare

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 289 217 kronor.
Inga reparationer enligt underhållsplan har utförts under 2020.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelse

Under perioden har 4 (6) st överlåtelse ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 4 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 63 (63) medlemmar, avgående 4 (6) och tillkommande 4 (7), vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 63 (63) vid årets slut.

Årsavgifter

Avgiften höjdes med 3% den 1 januari 2012
Avgiften höjdes med 4% den 1 januari 2013
Avgiften höjdes med 0% den 1 januari 2014
Avgiften höjdes med 2% den 1 januari 2015
Avgiften höjdes med 0% den 1 januari 2016
Avgiften höjdes med 0% den 1 januari 2017
Avgiften höjdes med 0% den 1 januari 2018
Avgiften sänktes med 12% den 1 januari 2019



Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2021=1190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020=476 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt (Kkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 703	2 700	3 030	3 026
Resultat efter finansiella poster	482	549	-1 581	90
Soliditet (%)	7,7	4,8	1,3	10,1
Kassalikviditet (%)	268,2	227,6	156,8	285,1
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	111	595	595	92
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	206	94	947	1 327
Årsavgift bostäder kr/kvm per balansdagen	778	778	884	884
Lån kr/kvm yta	4 014	4 098	4 174	4 258

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	300 000	94 389	-197 847	549 076
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll		111 138	-111 138	
Anspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			549 076	-549 076
Upplåtelse av ny bostadsrätt				
Årets resultat				481 703
Belopp vid årets utgång	300 000	205 527	240 091	481 703

M

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	240 091
årets vinst	481 703
	721 794

disponeras så att	
avsättning till yttre reparationsfond	111 138
i ny räkning överföres	610 656
	721 794

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

M

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 703 281	2 699 803
Övriga rörelseintäkter		20 756	5 775
Summa rörelseintäkter		2 724 037	2 705 578
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-1 511 897	-1 359 660
Övriga externa kostnader	5	-207 207	-222 543
Personalkostnader	6	-91 316	-84 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-293 978	-293 978
Summa rörelsekostnader		-2 104 398	-1 961 142
Rörelseresultat		619 639	744 436
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		581	345
Räntekostnader och liknande resultatposter		-138 517	-195 705
Summa finansiella poster		-137 936	-195 360
Resultat efter finansiella poster		481 703	549 076
Resultat före skatt		481 703	549 076
Årets resultat		481 703	549 076

M

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

13 570 267

13 864 245

Summa materiella anläggningstillgångar

13 570 267

13 864 245

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

3 000

3 000

Summa finansiella anläggningstillgångar

3 000

3 000

Summa anläggningstillgångar

13 573 267

13 867 245

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-, avgifts- och kundfordringar

63 349

8 987

Övriga fordringar

8

11 710

1 329 185

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

9

79 587

65 691

Summa kortfristiga fordringar

154 646

1 403 863

Kassa och bank

Kassa och bank

2 190 339

362 290

Summa kassa och bank

2 190 339

362 290

Summa omsättningstillgångar

2 344 985

1 766 153

SUMMA TILLGÅNGAR

15 918 252

15 633 398

M

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	300 000	300 000
Yttre reparationsfond	205 527	94 389
Summa bundet eget kapital	505 527	394 389

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	240 091	-197 847
Årets resultat	481 703	549 076
Summa fritt eget kapital	721 794	351 229

Summa eget kapital	1 227 321	745 618
---------------------------	------------------	----------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	13 816 676	14 111 848
Summa långfristiga skulder		13 816 676	14 111 848

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut		295 172	295 172
Leverantörsskulder		161 817	127 338
Skatteskulder		6 790	4 242
Övriga skulder		7 564	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	402 912	349 180
Summa kortfristiga skulder		874 255	775 932

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 918 252

15 633 398

M

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Lån

Av föreningens lån förfaller 2 277 000 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Styrelsen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk fr o m 2014 har föreningen gått från tidigare avskrivningstid 200 år till 120 år. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	120 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-82 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

M

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter lokaler	72 840	71 676
Hysesintäkter garage och p-platser	197 516	198 675
Hysesintäkter övriga	1 199	1 066
Årsavgifter bostäder	2 441 364	2 439 968
Hysesbortfall ./.	-9 638	-11 582
Övriga ersättningar och intäkter	7 380	5 778
Öresutjämning	-16	-3
Avgift andrahandsupplåtelse	13 392	0
	2 724 037	2 705 578

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	289 217	155 691
	289 217	155 691

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	82 299	104 443
Arvode teknisk förvaltning	69 214	51 965
Besiktning / Serviceavtal	3 644	3 539
Yttre skötsel / Snöröjning	94 038	110 379
Fastighetsel	133 227	129 521
Uppvärmning	453 937	461 882
Vatten	145 171	116 449
Sophämtning	88 383	76 008
Fastighetsförsäkring	65 384	64 993
Kabel-TV / Internet	4 903	4 857
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	82 481	79 933
	1 222 681	1 203 969

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	31 486	32 218
Revisionsarvode inkl. konsultation	45 632	38 312
Förvaltningsarvode	118 476	107 181
Övriga externa tjänster/kostnader	6 420	21 959
Övriga förbrukningsinventarier/material	5 192	22 872
	207 206	222 542

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelse- och sammanträdesarvoden	62 000	60 550
Löner övriga	8 925	5 925
Sociala avgifter	20 391	18 487
	91 316	84 962

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	18 407 796	18 407 796
Ingående anskaffningsvärde mark	200 000	200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 607 796	18 607 796
Ingående avskrivningar	-4 743 551	-4 449 573
Årets avskrivningar	-293 978	-293 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 037 529	-4 743 551
Utgående redovisat värde	13 570 267	13 864 245
Taxeringsvärden byggnader	25 709 000	25 709 000
Taxeringsvärden mark	11 337 000	11 337 000
	37 046 000	37 046 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	6 990	4 351
Avräkningskonto Simpleko AB	4 720	1 324 834
	11 710	1 329 185

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkringspremie	21 754	21 876
Övriga förutbetalda kostnader	57 833	43 815
	79 587	65 691

M

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank	0,965	Löpande	2 511 848	2 626 020
Swedbank	0,810	löpande	3 725 000	3 825 000
Swedbank	0,849	löpande	2 277 000	2 277 000
Swedbank	0,840	Löpande	2 277 000	2 277 000
Swedbank	0,869	Löpande	3 321 000	3 402 000
			14 111 848	14 407 020

Kortfristig del av långfristig
skuld

-295 172

-295 172

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 635 988 kronor.

Not 11 Ställda säkerheter

För skulder till kreditinstitut:

Fastighetsinteckningar



2020-12-31

2019-12-31

18 582 500

18 582 500

18 582 500

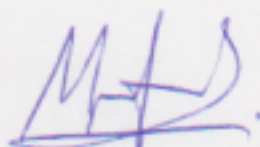
18 582 500

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

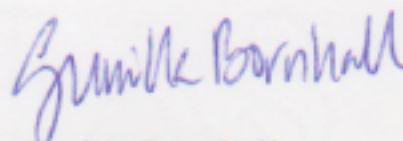
	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	11 825	0
Upplupna sociala avgifter	3 715	0
Upplupna räntekostnader	18 049	26 064
Förskottsbetalda hyror och avgifter	225 877	207 450
Upplupna uppvärmningskostnader	67 238	67 769
Upplupna elavgifter	10 654	10 896
Beräknat arvode för revision mm.	40 000	37 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25 555	0
	402 913	349 179

Järfälla den

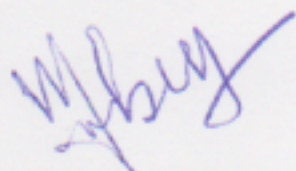
17/5-21



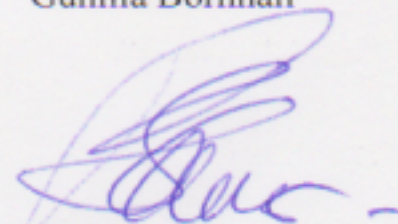
Magnus Grandin



Gunilla Bornhall

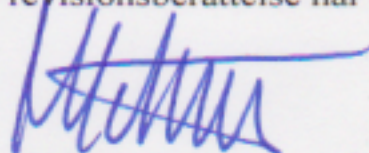


Mahesh Malinbada



Rafal Kuna

Vår revisionsberättelse har lämnats . 20/5-21 .



Mats Lehtipalo
Auktoriserad revisor

Godkänd



Carl-Gustaf Persson
Från föreningen