

# Årsredovisning

för

## Brf Sirius i Helsingborg

769615-3910

Räkenskapsåret

2018

**Innehållsförteckning**

Sida

---

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9
Underskrifter	13

Föreningens ekonomiska förvaltare



# Årsredovisning

Styrelsen för Brf Sirius i Helsingborg får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.  
Årsredovisningen är upprättad i SEK.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål (föreningens stadgar § 1)

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

##### Fakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-11-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2007-11-19 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-28 hos Bolagsverket.

Föreningen äger fastigheten med beteckningen Diakonen 1, Helsingborg Kommun. Föreningens gatuadresser är Kopparmöllegatan 11A, 254 35 Helsingborg.

Styrelsens säte: Skåne Län, Helsingborg Kommun

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som privatbostadsföretag, vanligen kallat äkta bostadsrättsförening. Föreningen har fullvärdesförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns.

##### Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	<b>Funktion</b>	<b>Vald t.o.m. stämma</b>
Lars Johansson	Ordförande	2019
Ulf Steinert	Vice ordförande	2020
Britt Thell	Sekreterare	2019
Inger Friis	Suppleant	2019

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för ordförande Lars Johansson och sekreterare Britt Thell samt suppleant Inger Friis. Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsen ledamöter, två i förening.

##### Revisor

Auktoriserad revisor – Anders Callert  
Suppleant - Josip Kobas

### **Valberedning**

Torsten Nilsson - Sammanställande  
Annika Skoglund

### **Förvaltning**

BoNea Förvaltning AB har enligt avtal skött den ekonomiska förvaltningen åt föreningen. Fastighetsskötsel och lokalvård har utförts med MF Städ AB. Anlitade banker är Handelsbanken och SBAB. Fastigheten är försäkrad i Länsförsäkringar. Tillsyns- och serviceavtal finns enligt följande; El –El Bolaget Syd. Fjärrvärme – Öresundskraft. Vatten – NSVA. Renhållning – NSR. Kabel-TV - Com Hem. Filter – Provenco/Lindbergs Vent. Uthyrning garageplatser – BoNea. Undercentral – Bravida. Hiss-Kone och för besiktning Dekra. Inglasningspartierna-Balkonginglasning Syd. Brandsläckare – Kullens Brandtjänst. Nycklar och lås – Brand & Säkerhet. Sopkärlsrengöring – Sopkärlstvätt i Malmö och Snöskottning – Plus 55.

### **Information om fastigheten**

Föreningen förvärvade 2007-11-19 fastighet Diakonen 1 i Helsingborg kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus i tio våningar med 23 lägenheter. I fastigheten finns också en lokal med en total uthyrningsbar yta om ca 80 kvm. Dessutom finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra, en gemensamhetslokal samt en gemensam takterrass. Värdeåret för fastighetsbeskattning är 2008. Information om taxeringsvärden finns specificerade i årsredovisningens noter, byggnader.

Föreningen är delaktig i samfällighetsföreningen Senioren tillsammans med de tre intilliggande fastigheterna. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar underjordiskt garage inklusive nerfart och installation. Brf Sirius disponerar här sjutton platser. Det underjordiska garaget inklusive nerfart och installation ägs tillsammans av de fyra intilliggande fastigheterna.

Den totala boytan uppgår till 2 072 kvm. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### **Lägenhetsfördelning**

7 stycken 2 rum och kök  
16 stycken 3 rum och kök

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

#### **Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2018-02-21. Fjorton röster representerades personligen, fyra ytterligare via ombud samt två var ombud för make/maka.

#### **Föreningsaktiviteter under året**

Arbetet har fortsatt med att förstärka inbrottskyddet, fem st. Doormans lås har monterats i förrådsdörrar, lokal- och soprumsdörr. Larm har monterats från garagedörren. Ett fortsatt arbete med att byta armaturer för att sänka energiförbrukningen har gjorts. Värmeväxlaren har bytts ut efter ett läckage. Fasaden på takaltanen och fasaden ovanför trappen har putsats om i ett samarbetsavtal med JM. JM har även gjort en översyn och justerat balkongräckena. Locken till de små sopkärlen har blivit utbytta. Träfasaden har blivit oljad. Samtliga elementfilter har bytts ut. Brandsläckare har monterats på vartannat våningsplan i trapphuset.

Festgruppen har anordnat och ansvarat för sommarfest och julfest för medlemmar inom Brf Sirius. Samkvämet i samband med ordinarie föreningsstämma anordnades av styrelsen. Bridgekvällar har anordnats av föreningens medlemmar. Informationsmässigt så har fyra nyhetsblad satts upp på informationstavlan. Information har även delgivits av styrelsen vid föreningens samkväm. Hemsidan uppdateras kontinuerligt.

### **Utfört underhåll**

Service och underhåll har gjorts enligt gällande avtal och underhållsplan.

### **Framtida underhåll**

Underhållsplanen ses över kontinuerligt och kan förändras efter behov. Observera att åtgärd och årtal kan ändras efter styrelsens beslut.

Planerat underhåll förutom de årliga serviceavtal som ska göras, har även en stamspolning planerats.

## **Medlemsinformation**

### **Medlemsantalet - lägenhetsöverlåtelser**

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 35 (34) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 1 (2) stycken överlåtelser under året, båda genom arv/gåva.

### **Överlåtelse- och pantsättningsavgift**

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5% av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2019 är 46 500 kr (år 2018, 45 500 kr).

### **Årsavgifter**

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2018. Årsavgiften är 250 kr/kvm. Någon avgiftsförändring för 2019 är inte heller planerad.



## Flerårsöversikt

<i>Belopp i tusentals kronor om inget annat anges</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	250	250	250	250	250
Nettoomsättning	788	781	784	731	767
Resultat efter finansiella poster	-781	-797	-549	-603	-509
Totalt eget kapital	101 771	102 551	103 349	103 897	104 500
Balansomslutning	102 036	102 753	103 586	104 156	104 719
Soliditet	99,7%	99,8%	99,8%	99,8%	99,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	99 529	100 380	101 230	102 081	102 879
Taxeringsvärde, byggnader och mark	46 782	46 782	46 782	41 171	41 171
Taxeringsvärde, byggnader	31 530	31 530	31 530	29 701	29 701
Låneskuld	0	0	0	0	0
Likvida medel	2 472	2 360	2 321	2 045	1 811
Likviditet	1066%	1380%	1136%	908%	841%
Kassaflöde, kr/kvm	neg 36	neg 37	71	46	89
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	70	209	70	58	58

**Bostadsyta: 2 072 kvm bostadsrätt**

**Lokalyta: 80 kvm**

**Förklaring av vissa benämningar i flerårsöversikt.**

*Soliditet = totalt eget kapital/balansomslutning*

*Likviditet=(likvida medel+kortfristiga fordringar)/kortfristiga skulder*

*Kassaflöde, sparande till framtida underhåll=(resultat+avskrivningar+periodiskt underhåll)/kvm bostadsyta+lokalyta*

*Avsättning till underhållsfond, kr/(kvm bostadsyta + lokalyta)*

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 991 000	49 129 000	1 587 180	-2 358 625	-797 208
Disp. enl. stämmobeslut				-797 208	797 208
Avsättning till underhållsplan			150 000	-150 000	
Ianspråkande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					-780 711
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>54 991 000</b>	<b>49 129 000</b>	<b>1 737 180</b>	<b>-3 305 833</b>	<b>-780 711</b>

## Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-3 155 833
Extra avsättning till underhållsfond enligt stämmobeslut	0
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	0
Årets resultat	-780 711
<b>Summa</b>	<b>-4 086 544</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-4 086 544
<b>Summa</b>	<b>-4 086 544</b>

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



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	787 738	781 337
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>787 738</b>	<b>781 337</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drifts- och underhållskostnader	3	-788 236	-848 018
Övriga externa kostnader	4	-9 222	-11 920
Personalkostnader och arvoden	5	-75 743	-24 021
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-702 624	-702 624
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 575 825</b>	<b>-1 586 583</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-788 087</b>	<b>-805 246</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 376	8 041
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	0	-3
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>7 376</b>	<b>8 038</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-780 711</b>	<b>-797 208</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-780 711</b>	<b>-797 208</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-780 711</b>	<b>-797 208</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	99 528 976	100 379 618
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>99 528 976</b>	<b>100 379 618</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>99 528 976</b>	<b>100 379 618</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	11	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	35 113	13 588
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 124</b>	<b>13 599</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	2 471 634	2 360 181
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 471 634</b>	<b>2 360 181</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 506 758</b>	<b>2 373 780</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>102 035 734</b>	<b>102 753 398</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		104 120 000	104 120 000
Fond för yttre underhåll		1 737 180	1 587 180
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>105 857 180</b>	<b>105 707 180</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 305 833	-2 358 625
Årets resultat		-780 711	-797 208
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 086 544</b>	<b>-3 155 833</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>101 770 636</b>	<b>102 551 347</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder	12	30 000	30 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>30 000</b>	<b>30 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		104 729	71 780
Skatteskulder		2 794	2 747
Övriga skulder	13	14 494	6 830
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	113 081	90 694
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>235 098</b>	<b>172 051</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>102 035 734</b>	<b>102 753 398</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har t.o.m. 2013 skrivits av linjärt med 12 tkr per år. Fr.o.m. 2014 har en ny avskrivningsplan upprättats med en kvarvarande förväntad nyttjandeperiod på 120 år. Tillkommande utgifter skrivs av linjärt enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%	
Ursprunglig byggnad		0,83
Fastighetsförbättringar		5,00

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,15 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 668 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

### Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter, bostäder	517 858	517 858
Hysesintäkter, garage	124 440	124 440
Hysesintäkter, lokaler	123 577	121 521
Fastighetsskatt, lokaler	6 415	6 415
Övernattningsslägenhet	6 600	7 000
Övrigt	8 849	4 103
<b>Summa</b>	<b>787 739</b>	<b>781 337</b>

### Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2018	2017
Löpande underhåll (specificering enligt nedan)	295 566	285 517
Planerat underhåll (specificering enligt nedan)	0	15 783
El	32 496	28 514
Uppvärmning	150 243	188 727
Vatten & avlopp	41 924	41 615
Avfallshantering	24 258	24 060
Fastighetsförsäkring	22 911	22 201
Kabel-TV	19 971	19 641
Bredband	3 301	1 175
Fastighetskötsel och städning	44 398	70 465
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	33 184	32 494
Förvaltningskostnader	42 010	40 964
Del i samfällighet	32 000	32 000
Driftsuppföljning/elavläsning	6 028	0
Övrigt	39 946	44 862
<b>Summa</b>	<b>788 236</b>	<b>848 018</b>
<b>Specificering av löpande underhåll</b>		
Löpande underhåll/ Rep, material	7 075	2 080
Bostäder VVS	0	10 675
Gem utrymme, målning/tapetsering	12 384	
Värme	0	16 997
Ventilation	41 433	50 812
El	51 480	19 711
Tele/TV/Porttelefon	1 064	3 777
Hissar	19 516	18 165
Lås och larm	58 848	28 017
Uh/Rep Installationer övrigt	0	1 163
Fastighet utvändigt	0	91 036
Fastighet utvändigt, fasader	98 016	0
Fastighet utvändigt, balkonger	5 750	40 406
Uh/Rep Marktytor, planteringar	0	2 678
<b>Summa</b>	<b>295 566</b>	<b>285 517</b>
<b>Specificering av planerat underhåll</b>		
Installation ventilation	0	15 783
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>15 783</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Extern revisor	8 032	8 508
Avgifter för juridiska åtgärder	0	2 500
Övrigt	1 190	912
<b>Summa</b>	<b>9 222</b>	<b>11 920</b>

#### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2018	2017
Styrelsearvode	60 017	18 551
Övriga ersättningar styrelse	3 850	3 850
Sociala avgifter	11 375	1 620
Avgifter 16,36%	501	0
<b>Summa</b>	<b>75 743</b>	<b>24 021</b>

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft någon anställd personal.

Styrelsearvodet blev uppbokat med ett för litet belopp på 2017. Denna justering har gjorts på 2018, därav det högre beloppet.

#### Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018	2017
Ränteintäkter från bankkonto	7 376	8 041
<b>Summa</b>	<b>7 376</b>	<b>8 041</b>

#### Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018	2017
Kostnadsränta skattekonto	0	3
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>3</b>

#### Not 8 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Diakonen 1 i Helsingborg.

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 093 778	85 093 778
Årets investeringar	0	0
Ingående ackumulerad återbetald moms	-1 297 121	-1 149 103
Årets återbetalda moms	-148 018	-148 018
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>83 648 639</b>	<b>83 796 657</b>

Ingående avskrivningar	-2 992 039	-2 289 415
Årets avskrivningar	-702 624	-702 624
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 694 663</b>	<b>-2 992 039</b>
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	19 575 000	19 575 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>19 575 000</b>	<b>19 575 000</b>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>99 528 976</b>	<b>100 379 618</b>
Taxeringsvärde byggnader	31 530 000	31 530 000
Taxeringsvärde mark	15 252 000	15 252 000
<b>Summa</b>	<b>46 782 000</b>	<b>46 782 000</b>

#### Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	11	11
<b>Summa</b>	<b>11</b>	<b>11</b>

#### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	23 225	0
Kabel-TV	5 094	4 990
Internet	0	1 948
Driftskostnader	2 059	0
Övrigt	4 735	6 650
<b>Summa</b>	<b>35 113</b>	<b>13 588</b>

#### Not 11 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	441 290	339 407
SBAB, placeringskonto	2 025 584	2 018 208
Handkassa	4 760	2 566
<b>Summa</b>	<b>2 471 634</b>	<b>2 360 181</b>

#### Not 12 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Deposition för hyra av lokal, Casa Design Sverige AB	30 000	30 000
<b>Summa</b>	<b>30 000</b>	<b>30 000</b>

**Not 13 Övriga skulder**

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	14 494	6 830
<b>Summa</b>	<b>14 494</b>	<b>6 830</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	48 206	54 956
Revision	8 000	7 800
Styrelsearvode	45 500	22 400
Sociala avgifter	11 375	5 538
<b>Summa</b>	<b>113 081</b>	<b>90 694</b>

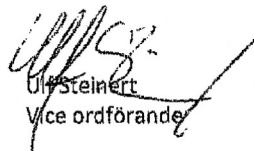
**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser.


Helsingborg 2019-02-11



Lars Johansson  
Ordförande



Ulf Steinert  
Vice ordförande



Britt Thell  
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 12/2-19



Anders Callert  
Auktoriserad revisor