

Årsredovisning

för

Brf Sirius i Helsingborg

769615-3910

Räkenskapsåret

2019

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 2019. 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.

Föreningen är registrerad för moms.

Föreningens styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning.

	Funktion	Vald t.o.m. stämma
Lars Johansson	Ordförande	2021
Ulf Steinert	Vice ordförande	2020
Britt Thell	Sekreterare	2021
Inger Friis	Suppleant	2020
Bo Thell	Suppleant	2020

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för vice ordförande Ulf Steinert samt suppleanterna Bo Thell och Inger Friis. Styrelsen har under året haft 9 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 sju ton 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 2019-02-20. Femton röster representerades personligen, tre ytterligare via ombud samt två var ombud för make/maka.

Föreningsaktiviteter under året

Under året har Fästgruppen anordnat och ansvarat för sommarfesten till självkostnadspris och julfest för medlemmar inom Brf. Sirius. Samkväm med ordinarie föreningsstämma anordnas av styrelsen. Bridgekvällar och fotbollsaktiviteter har anordnats av föreningens medlemmar. Informationsmässigt, har 5 nyhetsblad satts upp på informationstavlan. Information har även delgivits av styrelsen vid föreningens samkväm. Hemsidan uppdateras kontinuerligt.

Utfört underhåll

Extra spolning av stammarna har gjorts på nedersta 4 lägenheterna. Gasolgrill med tillbehör inköpts till takaltanen. Diskmaskin har installerats i samlingslokalen. Lås ridå har monterats i huvudingången. Solceller har monterats på taket kostnaden för denna investering är inte klar ännu. Efter kontroll av glaspartierna har ca 400 hjul byts ut och där vi själva monterat på nya plastringar. OVK besiktning har utförts. NSR har monterat eget lås på sop rumsdörren. Övrig 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 - lägenhetsöverlåtelse

Medlem är den som innehar bostadsrätt i föreningen. Vid årets slut var antalet medlemmar 36 (35) st. Vid föreningsstämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Det har skett 1 (1) stycken överlåtelse under året.

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse-, pantsättningsavgift och avgift vid andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren. Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp, pantsättningsavgift = 1,0 % av prisbasbelopp och avgift vid andrahandsupplåtelse = 10 % av prisbasbelopp. Prisbasbeloppet år 2020 är 47 300 kr (år 2019, 46 500 kr).

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2019. Årsavgiften är 250 kr/kvm. Någon avgiftsförändring för 2020 är inte heller planerad.

Flerårsöversikt

Belopp i tusentals kronor om inget annat anges

	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm bostadsrättsyta	250	250	250	250	250
Nettoomsättning	791	788	781	784	731
Resultat efter finansiella poster	-600	-781	-797	-549	-603
Totalt eget kapital	101 171	101 771	102 551	103 349	103 897
Balansomslutning	101 514	102 036	102 753	103 586	104 156
Soliditet	99,7%	99,7%	99,8%	99,8%	99,8%
Bokfört värde, byggnader och mark	98 826	99 529	100 380	101 230	102 081
Taxeringsvärde, byggnader och mark	57 185	46 782	46 782	46 782	41 171
Taxeringsvärde, byggnader	35 625	31 530	31 530	31 530	29 701
Låneskuld	0	0	0	0	0
Likvida medel	2 656	2 472	2 360	2 321	2 045
Likviditet	858%	1066%	1380%	1136%	908%
Kassaflöde, kr/kvm	61	neg 36	neg 37	71	46
Avsättning underhållsfond, kr/kvm	70	70	209	70	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)

W P 2020

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	54 991 000	49 129 000	1 737 180	-3 305 832	-780 711
Disp. enl. stämmobeslut				-780 711	780 711
Avsättning till underhållsfond lanspråktagande av underhållsfond			150 000	-150 000	
			-28 333	28 333	
Årets resultat					-599 669
Belopp vid årets utgång	54 991 000	49 129 000	1 858 847	-4 208 210	-599 669

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat före avsättning och ianspråktagande av underhållsfond	-4 086 543
Avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-150 000
lanspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	28 333
Årets resultat	-599 669
Summa	-4 807 879

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	-4 807 879
Summa	-4 807 879

 BOC

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	791 116	787 738
Summa rörelseintäkter		791 116	787 738
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	3	-635 493	-788 236
Övriga externa kostnader	4	-13 686	-9 222
Personalkostnader och arvoden	5	-45 938	-75 743
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-702 624	-702 624
Summa rörelsekostnader		-1 397 741	-1 575 825
Rörelseresultat		-606 625	-788 087
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	6 956	7 376
Summa finansiella poster		6 956	7 376
Resultat efter finansiella poster		-599 669	-780 711
Resultat före skatt		-599 669	-780 711
Årets resultat		-599 669	-780 711

 BSH

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	98 826 352	99 528 976
Summa materiella anläggningstillgångar		98 826 352	99 528 976
Summa anläggningstillgångar		98 826 352	99 528 976
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	8	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	32 155	35 113
Summa kortfristiga fordringar		32 163	35 124
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	2 655 694	2 471 634
Summa kassa och bank		2 655 694	2 471 634
Summa omsättningstillgångar		2 687 857	2 506 758
SUMMA TILLGÅNGAR		101 514 209	102 035 734

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		104 120 000	104 120 000
Fond för yttre underhåll		1 858 847	1 737 180
Summa bundet eget kapital		105 978 847	105 857 180
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 208 210	-3 305 833
Årets resultat		-599 669	-780 711
Summa fritt eget kapital		-4 807 879	-4 086 544
Summa eget kapital		101 170 968	101 770 636
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	11	30 000	30 000
Summa långfristiga skulder		30 000	30 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		122 926	104 729
Skatteskulder		19 858	2 794
Övriga skulder	12	57 465	14 494
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	112 992	113 081
Summa kortfristiga skulder		313 241	235 098
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 514 209	102 035 734



Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

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 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter, bostäder	517 858	517 858
Hysesintäkter, garage	124 440	124 440
Hysesintäkter, lokaler	126 383	123 577
Fastighetsskatt, lokaler	7 146	6 415
Övernattningsslägenhet	9 600	6 600
Övrigt	5 689	8 848
Summa	791 116	787 738

Not 3 Drifts- och underhållskostnader

	2019	2018
Löpande underhåll (specifisering enligt nedan)	60 227	295 566
Planerat underhåll (specifisering enligt nedan)	28 333	0
El	31 495	32 496
Uppvärmning	174 770	150 243
Vatten & avlopp	43 785	41 924
Avfallshantering	24 607	24 258
Fastighetsförsäkring	23 225	22 911
Kabel-TV	20 378	19 971
Bredband	0	3 301
Fastighetsskötsel och städning	46 212	44 398
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 521	33 184
Förvaltningskostnader	48 629	42 010
Del i samfällighet	16 000	32 000
Driftsuppföljning / elavläsning	4 490	6 028
OVK Obligatorisk ventilationskontroll	8 150	0
Brandskydd	9 214	0
Tillsyn	7 500	0
Övrigt	36 957	39 946
Summa	635 493	788 236
Specifisering av löpande underhåll		
Löpande underhåll/ Rep, material	2 093	7 075
Bostäder VVS	12 024	0
Målning/tapetsering	0	12 384
Ventilation	1 049	41 433
El	0	51 480
Tele/TV/Porttele	0	1 064
Hissar	27 961	19 516
Lås och larm	449	58 848
Fastighet utvändigt, fasader	0	98 016
Fastighet utvändigt, balkonger	5 750	5 750
Fastighet utvändigt, dörrar	3 898	0
Uh/Rep Markytor	765	0
Gemensamt utrymme	6 238	0
Summa	60 227	295 566
Specifisering av planerat underhåll		
Huskropp utv. balkonger	28 333	0
Summa	28 333	0

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Extern revisor	7 816	8 032
Avgifter för juridiska åtgärder	5 176	0
Övriga	694	1 190
Summa	13 686	9 222

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2019	2018
Styrelsearvode	39 550	60 017
Övriga ersättningar styrelse	3 850	3 850
Sociala avgifter	0	11 375
Avgifter 16,36%	2 538	501
Summa	45 938	75 743

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter från bankkonto	6 956	7 376
Summa	6 956	7 376

Not 7 Byggnader och mark

Föreningen äger byggnaden på fastigheten Diakonen 1 i Helsingborg.

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnader	85 093 778	85 093 778
Ingående ackumulerad återbetald moms	-1 445 139	-1 297 121
Årets återbetalda moms	0	-148 018
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	83 648 639	83 648 639
Ingående avskrivningar	-3 694 663	-2 992 039
Årets avskrivningar	-702 624	-702 624
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 397 287	-3 694 663
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	19 575 000	19 575 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	19 575 000	19 575 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	98 826 352	99 528 976
Taxeringsvärde byggnader	35 625 000	31 530 000
Taxeringsvärde mark	21 560 000	15 252 000
Summa	57 185 000	46 782 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	8	11
Summa	8	11

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkring	24 423	23 225
Kabel-TV	5 205	5 094
Driftskostnader	2 144	2 059
Övrigt	383	4 735
Summa	32 155	35 113

Not 10 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handelsbanken, transaktionskonto	611 516	441 290
SBAB, placeringskonto	2 032 541	2 025 584
Handkassa	11 637	4 760
Summa	2 655 694	2 471 634

Not 11 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Deposition för hyra av lokal, Casa Design Sverige AB	30 000	30 000
Summa	30 000	30 000

Not 12 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	57 465	14 494
Summa	57 465	14 494

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalda avgifter och hyror	50 885	48 206
Revision	8 000	8 000
Styrelsearvode	46 500	45 500
Sociala avgifter	7 607	11 375
Summa	112 992	113 081

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett.

Helsingborg 2020- *02-03*



Lars Johansson
Ordförande



Ulf Steinert
Vice ordförande



Britt Thell
Sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats 2020- *02-06*



Anders Callert
Auktoriserad revisor