

Årsredovisning för

HSB Brf Syrenen i Märsta

716419-6292

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Syrenen i Märsta, 716419-6292, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor SEK.

Allmänt om verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Märsta 1:213 i Sigtuna kommun. Byggnaderna, i vilka man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes år 1989. Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 5 023 m². Taxeringsvärdet är 39 393 tkr, varav byggnadsvärdet är 28 168 tkr och markvärdet 11 225 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade i Folksam. Sedan 2008 ingår i fastighetsförsäkringen ett gemensamt bostadsrättstillägg för samtliga medlemmar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Brf Syrenen i Märsta Brf Dragonen i Märsta är momsregistrerad med anledning av enhetsmätning av el (s k IMD).

På fastigheten finns 1 bostadshus med tillsammans 2 trapphus samt 2 ingångar i markplan med adresserna Vänortsringen 50 - 52.

Fastighetsbesiktning har ägt rum under 2020.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta
Bostäder	44	3120,5
Lokaler (ink förråd)	4	191,5
Garage	12	
Bilplatser	24	
		<hr/>
		3 312

Garage; 10 st för uthyrning, 2 st HSB's förråd. P-plats; 4 st för besökande
Föreningen äger en samlingslokal som används för egna aktiviteter samt hyrs ut.
Alla lägenheter är försedda med uttag för bredband via ComHem.

Förvaltning

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjade utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boende samt i all verksamhet värna om miljö genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

HSB Norra Stor-Stockholm har svarat för administration och fastighetsskötsel enligt avtal med brf Syrenen.

Kevin Wohlfeil har tjänstgjort som områdesförvaltare med placering på HSB-kontoret. Fastighetsskötseln har utförts av områdesplacerad personal.

Medlemsinformation

Styrelse

Ordinarie styrelseledamöter

Birgitta Nilsson

Anki Arvmyren

Farideh Eblaghian

Mona Norén

Lena Mannerborn Friborg

Lars Asplund

Ordförande

Vice ordförande/sekreterare

Sekreterare

Ledamot

Ledamot

HSB-ledamot

Styrelsesuppleanter

Ann-Charlott Lange

Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Anki Arvmyren, Farideh Eblaghian och Lena Mannerborn Friborg samt för Ann-Charlott Lange .

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Birgitta Nilsson, Anki Arvmyren, Farideh Eblaghian, Mona Norén, samt Lena Mannerborn Friborg, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 54 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer har varit Barbro Planberg, valda av föreningen samt en revisor anställd hos BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

Valberedning

Valberedning har varit Inrid Bäcks , Gunvor Johansson och Eskil Ellingsson med Inrid Bäcks som sammankallande.

HSB fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och har utsett representanter till fullmäktige.

Föreningens ordinarie representant vid HSB Norra Storstockholms stämma har varit Birgitta Nilsson med Anki Arvmyren som ersättare.

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Birgitta Nilsson

Farideh Eblaghian

Ordinarie

Suppleant

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	3 363	3 280	3 219	3 232	3 235
Årets resultat, tkr	916	34	-1 853	148	670
Fond för yttre underhåll, tkr	873	1 165	3 522	3 654	3 367
Belåning, kr/kvm totalyta	8 176	8 267	8 358	8 449	8 539
Räntekänslighet*	9	9	9	-	-
Soliditet, %	23	21	21	25	25
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	949	939	922	922	922
Utrymme för underhåll och återinvesteringar, kr/kvm totalyta**	459	343	379	-	-

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar oh underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 384 994	1 164 693	1 480 853	34 006
Vinstdisp. enl. stämmobeslut		-291 983	325 989	-34 006
Årets resultat				915 730
	4 384 994	872 710	1 806 842	915 730

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17 september 2020.

På föreningsstämman beslutades att fast arvode ska utgå till styrelsen med 7500 kronor per ledamot och ett tillägg för ordförande 5000 kronor och sekreteraren 2400 kronor. Ett arbetsutskott (2 personer) för att förbereda styrelsemötena och verkställa fattande beslut för samt att leda omklädningen av stolarna i Syrensalen fast ersättning 2925 kronor per person. För suppleanten beslutade stämman att sammanträdesersättning ska vara enligt följande för protokollförda möten. För närvarande 225 kr för första timmen och sedan 100 kr för varje påbörjad timme. Revisorn fast ersättning med 2 500 kronor.

På stämman beslutades att inte utse någon speciell fritidskommitté. Ansvarig för lokaluthyrning har varit Mona Norén.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2020 haft 12 protokollförda sammanträden.

Aktiviteter 2020

All verksamhet har överskuggats av restriktioner p.g.a. covid 19 och skett i mycket begränsad omfattning,

- Cafe Syrenen på onsdagar.
- Motionssamlingar måndagar och torsdagar.
- Gemensamma samlingar såsom informationsmöten.
- Luciasamling.
- Pubaftnar
- Midsommarlunch

Ombyggnad och underhåll

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tiden. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 810 659 kronor. Planerat underhåll av fastighet har genomförts för 119 457 kronor under räkenskapsåret, se specifikation nedan.

Årets underhåll och investeringar 2020

- Stamspolning har utförts för alla 44 lägenheterna
- Målning av tre av sidorna på garage längan
- Kontrakt med ny leverantör av städning i gemensamma lokaler
- Hyresförhandling med Svensk Fastighetsförmedling har genomförts
- Övriga åtgärder enligt underhållsplan

Överlåtelser

Av föreningens 44 bostadslägenheter har 2 st överlåtit under året.

Budget för nästa räkenskapsår

Avgifter och hyror

- Månadsavgiften höjs den 1 januari 2021 med 1%.
- Månadsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2020 med 1 % till i genomsnitt 949 kr/kvm och år

Planerade underhåll och investeringar

Verksamhet under kommande år

Föreningen har en 20-årig underhållsplan vilken under året har uppdaterats. Planen ligger till grund för föreningsstämmans beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	1 806 842
Årets resultat	915 730
	<hr/> 2 722 572
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	2 722 572
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	180 427
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-550 800
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 2 352 199
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	872 710
Årets förändring enligt ovanstående disposition	370 373
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 1 243 083

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 362 751	3 279 847
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 746 094	-2 284 990
Övriga externa kostnader		-20 193	-51 162
Personalkostnader	4	52 318	-121 840
Avskrivningar	5	-337 094	-338 000
Summa rörelsekostnader		-2 051 063	-2 795 992
Rörelseresultat		1 311 688	483 855
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 071	4 901
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-401 029	-454 750
Summa finansiella poster		-395 958	-449 849
Årets resultat		915 730	34 006

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	31 391 905	31 729 000
Mark		214 500	214 500
		<u>31 606 405</u>	<u>31 943 500</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>31 606 905</u>	<u>31 944 000</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		870	7 055
Avräkningskonto HSB		1 956 154	1 198 208
Övriga fordringar	10	62 486	62 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	60 324	78 604
		<u>2 079 834</u>	<u>1 346 355</u>
<i>Kassa och bank</i>	12	657 985	654 263
Summa omsättningstillgångar		<u>2 737 819</u>	<u>2 000 618</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>34 344 724</u>	<u>33 944 618</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 384 994	4 384 994
Fond för yttre underhåll		872 710	1 164 693
		<u>5 257 704</u>	<u>5 549 687</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 806 842	1 480 853
Årets resultat		915 730	34 006
		<u>2 722 572</u>	<u>1 514 859</u>
Summa eget kapital		<u>7 980 276</u>	<u>7 064 546</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	25 236 000	25 518 000
		<u>25 236 000</u>	<u>25 518 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	282 000	282 000
Leverantörsskulder		68 820	264 009
Skatteskulder		13 644	9 555
Övriga skulder	15	241 538	230 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	522 446	576 480
		<u>1 128 448</u>	<u>1 362 072</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>34 344 724</u>	<u>33 944 618</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Principen för K2 är att inga nya komponenter aktiveras förutom de som ligger kvar från övergången till K2. Dessa komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Anläggningstillgångar	Avskr.plan	%	År	Slutår
Byggnader	Linjär	0,89		2113

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån är det inga lån som kommer att omförhandlas under 2021. Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 16 681 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 960 736	2 931 432
Hysesintäkter lokaler	237 052	175 933
Hysesintäkter garage och p-platser	79 935	83 542
Försäkringsersättning	19 760	-
Intäkter el	64 484	96 207
Övriga intäkter	4 784	17 729
	3 366 751	3 304 843
Avgår		
Avsättning för fond för inre underhåll	-	-24 996
Rabatter/Avdrag	-4 000	-

3 362 751 **3 279 847**

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	261 496	258 240
Löpande underhåll	120 121	175 977
Planerat underhåll	180 427	698 983
El	191 685	204 926
Uppvärmning	240 661	269 446
Vatten	42 878	59 354
Sophämtning	69 704	66 693
Fastighetsförsäkring	52 456	45 614
Förvaltningskostnader	247 009	159 610
Extern revision	10 159	13 000
Kabel-TV	22 196	22 226
Bredband	1 410	1 410
Fastighetsskatt	86 806	84 518
Vinterskötsel	14 540	35 921
Övrig drift	204 546	189 072
	1 746 094	2 284 990

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	-12 785	46 500
Mötesarvode	-20 881	41 375
Arvode föreningsvald revisor	719	2 000
Övriga arvoden och ersättningar	-6 318	11 700
Social kostnader	-13 769	20 265
Övriga kostnader	716	-
	-52 318	121 840

Personalkostnaderna för år 2020 är inte en kostnad i resultaträkningen, då det är arvoden som utbetalats under 2020 + en reserv för arvoden 2020 utbetalad i januari 2021 som ingår i personalkostnader för 2020, vilka är lägre än den reserv som var bokförd för år 2019. Förklaringen är att det reserverats en för hög kostnad för arvoden i 2019 års bokslut.

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	337 094	338 000
	337 094	338 000

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter bankkonto	3 723	3 870
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 307	924
Övriga ränteintäkter	41	107
	5 071	4 901

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	400 779	450 803
Övriga räntekostnader	250	3 947
	401 029	454 750

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	38 003 248	38 003 248
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	38 003 248	38 003 248

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-6 274 248	-5 936 248
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-337 095	-338 000
	-6 611 343	-6 274 248

Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader

31 391 905 31 729 000

Taxeringsvärde

Byggnader - bostäder	27 000 000	27 000 000
Byggnader - lokaler	1 168 000	1 168 000
	28 168 000	28 168 000

Mark - bostäder	10 000 000	10 000 000
Mark - lokaler	1 225 000	1 225 000
	11 225 000	11 225 000

Summa taxeringsvärde

39 393 000 39 393 000

Not 9 Långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Aktier och fonder	500	500
	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	62 486	62 488
	62 486	62 488

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	60 324	52 456
Övrigt	-	26 148
	60 324	78 604

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Resurs Bank	622 487	618 764
Swedbank	35 498	35 499
	657 985	654 263

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	11965407	1,04	2025-02-14	10 750 000	10 850 000
SBAB	11965466	1,74	2022-05-20	7 155 000	7 245 000
SBAB	14454432	1,96	2022-12-09	7 613 000	7 705 000
				25 518 000	25 800 000

Nästa års beräknade amortering	-282 000	-282 000
--------------------------------	----------	----------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	25 236 000	25 518 000
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	24 108 000	24 390 000
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	27 139 500	27 139 500
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	27 139 500	27 139 500

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	282 000	282 000
	282 000	282 000

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Inre fond	202 304	210 984
Redovisningskonto för moms	39 234	19 044
	241 538	230 028

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden	18 502	118 600
Förutbetalda hyror och avgifter	270 014	263 084
Upplupna räntekostnader	50 160	60 671
Upplupen el	15 353	21 646
Upplupen vatten	15 505	13 360
Upplupen värme	77 545	89 754
Revision	9 500	9 365
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65 867	-
	522 446	576 480

Märsta 2021-.....-.....

Birgitta Nilsson

Anki Arvmyren

Farideh Eblaghian

Mona Norén

Lena Mannerborn Friborg

Lars Asplund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-.....-.....

Barbro Planberg
Av stämman vald revisor

BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor