



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Syrenen 1908

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1908-07-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-05-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-29 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Sanna Birgitta Elisabeth Elmquist	Ordförande
Lars Kiessling	Vice ordförande
Emma Helena Margareta Wistrand	Sekreterare
Karl Aron Finn Edling Fidjeland	Ledamot
Maria Hoai Thu Nilsson	Ledamot
Channa Amanda Rogsten Zammel	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Anders Bergman	Ordinarie Extern	Mazars SET Revisionsbyrå
Anna Thoursie	Ordinarie Intern	

Valberedning

Charlotte Bäckström	Sammankallande
Kai Nilsson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rovan 5	1907	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Brandkontoret.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

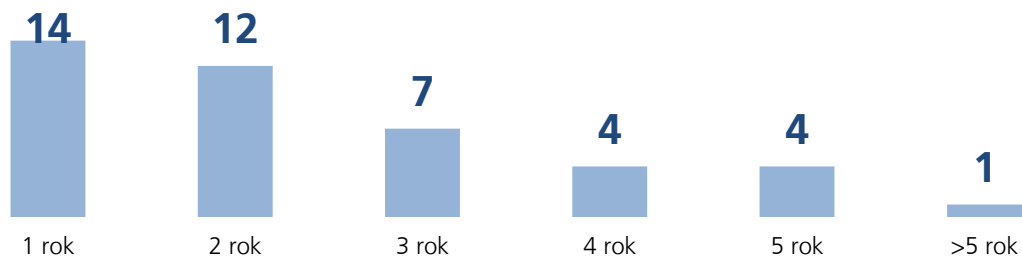
Fastigheten bebyggdes 1907 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 683 m², varav 2 593 m² utgör lägenhetsyta och 90 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 42 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Tvättstuga
Styrelserummet
Sopsortering på gården
Barnvagnsrum i port 43

Kommentar

Delar plats med cykelrummet samt två förråd

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovera sockelfasad mot Katarina Bangata	2019	
Avsluta målning och renovering av fönster utvändigt samt glasbyte	2017	
Renovering av port mot Gotlandsgatan	2017	
Målning och renovering av fönster utvändigt samt glasbyte	2016 - 2017	
Byte till säkerhetsdörrar	2016	
Stambyten	2011 - 2031	utförs partiellt
Planerat underhåll	År	Kommentar
Genomspolning av köks-stammar	2021	
Ev renovering av fasaden	2021	Fasaden skall besiktigas under 2021
Renovering av portar mot gata	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Open NET och Com hem
Internet uppkopplingstyp	Fiberanslutning och kabeltv
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
VVS-systemet	AB Energiekonomi
Soptömning	Renonorden
Trappstädning	Evident Clean AB
Fjärrvärme	Fortum
Klottersanering	Klottersanering AB
Vatten / Avlopp	Stockholm Vatten
Fastighetsjour	Securitas larmcentral fastighetsjour
Takunderhåll	Dimson
Underhåll tvättstugan	Söderkyl
Återvinning	Liselotte Lööf
Brandskyddstjänst, skadebesiktning, skadeförebyggande besiktning	Anticimex

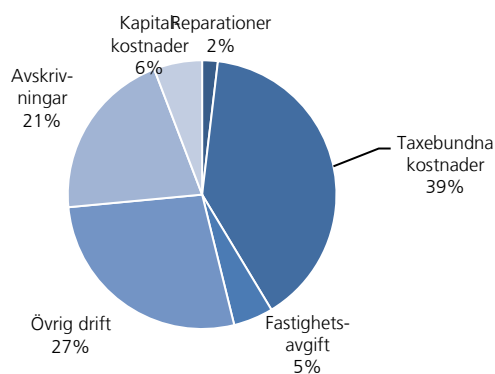
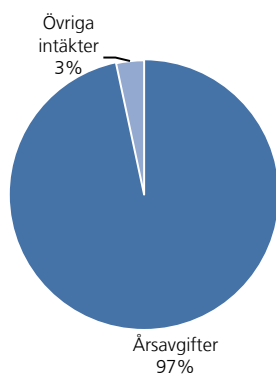
Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt god och stabil ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 499 130	1 524 532
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 813 656	1 760 383
Finansiella intäkter	91	59
Minskning kortfristiga fordringar	12 022	0
	1 825 769	1 760 442
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 142 806	1 612 931
Finansiella kostnader	90 548	102 341
Ökning av kortfristiga fordringar	0	453
Minskning av långfristiga skulder	727 649	30 000
Minskning av kortfristiga skulder	20 281	40 119
	1 981 284	1 785 844
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 343 615	1 499 130
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-155 515	-25 402

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Sotning av eldstäder genomfördes för berörda lägenheter.

Städdagen under våren utgick pga pandemin men genomfördes under hösten.

Reparation av torkskåp i tvättstugan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 42 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 7 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 89 st
Tillkommande medlemmar: 8 st
Avgående medlemmar: 12 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 85 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	662	662	661	649
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 859	3 038	3 049	3 862
Elkostnad/m ² totalyta	27	33	30	24
Värmekostnad/m ² totalyta	151	163	166	161
Vattenkostnad/m ² totalyta	23	18	22	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	34	39	73	72
Soliditet (%)	0	0	0	0
Resultat efter finansiella poster (tkr)	261	-282	-76	-1 992
Nettoomsättning (tkr)	1 753	1 753	1 749	1 717

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 593 m² bostäder och 90 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	77 677	0	0	77 677
Upplåtelseavgifter	2 174 705	0	0	2 174 705
Fond för yttre underhåll	426 467	245 625	-377 119	557 961
S:a bundet eget kapital	2 678 849	245 625	-377 119	2 810 343
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-5 001 239	-245 625	95 550	-4 851 164
Årets resultat	261 336	261 336	281 569	-281 569
S:a ansamlad förlust	-4 739 903	15 711	377 119	-5 132 733
S:a eget kapital	-2 061 054	261 336	0	-2 322 390

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	261 336
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 755 614
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-245 625</u>
summa balanserat resultat	-4 739 903

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

<u>7 836</u>
-4 732 067

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 753 116	1 753 116
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60 540	7 267
Summa rörelseintäkter		1 813 656	1 760 383
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-920 318	-1 357 540
Övriga externa kostnader	Not 5	-169 922	-200 195
Personalkostnader	Not 6	-52 566	-55 196
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-319 058	-326 739
Summa rörelsekostnader		-1 461 864	-1 939 670
RÖRELSERESULTAT		351 792	-179 287
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		91	59
Räntekostnader och liknande resultatposter		-90 548	-102 341
Summa finansiella poster		-90 456	-102 281
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		261 336	-281 569
ÅRETS RESULTAT		261 336	-281 569

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	4 133 594	4 452 652
Summa materiella anläggningstillgångar	4 133 594	4 452 652
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	4 137 094	4 456 152
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	3	9 841
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	1 350 544	1 508 018
Summa kortfristiga fordringar	1 350 547	1 517 859
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	50 592	50 817
Summa kassa och bank	50 592	50 817
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 401 139	1 568 676
SUMMA TILLGÅNGAR	5 538 234	6 024 828

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 252 382	2 252 382
Fond för yttre underhåll	Not 11	426 467	557 961
Summa bundet eget kapital		2 678 849	2 810 343
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 001 239	-4 851 164
Årets resultat		261 336	-281 569
Summa fritt eget kapital		-4 739 903	-5 132 733
SUMMA EGET KAPITAL		-2 061 054	-2 322 390
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	3 280 000
Summa långfristiga skulder		0	3 280 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 280 000	4 727 649
Leverantörsskulder		75 317	145 201
Övriga skulder		0	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	243 971	194 366
Summa kortfristiga skulder		7 599 288	5 067 218
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 538 234	6 024 828

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	75 år	75 år
Fastighetsförbättringar	10-60 år	10-60 år
Tvättstuga	10-25 år	10-25 år
Värmeanläggning	5-20 år	5-20 år
Värme/kylanläggning	30 år	30 år
Stambyte	25-30 år	25-30 år
Bredband	10 år	10 år
Fasad	30 år	30 år
Fönster	20-30 år	20-30 år
Tak	10-20 år	10-20 år
Markanläggning	25 år	25 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 675 112	1 675 112
Årsavgifter - lokaler	70 532	70 532
Hyror lokaler	7 428	7 428
Öresutjämnning	44	44
	1 753 116	1 753 116

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Återbäring försäkringsbolag	0	6 475
	Övriga intäkter	60 540	792
		60 540	7 267
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	5 625	0
	Städning entreprenad	45 289	38 535
	Städning enligt beställning	4 925	0
	Sotning	15 188	6 595
	Gemensamma utrymmen	0	30
	Gård	1 500	5 944
	Serviceavtal	35 161	40 925
	Förbrukningsmateriel	1 983	3 765
	Störningsjour och larm	3 630	0
		113 301	95 794
	Reparationer		
	Tvättstuga	13 290	21 827
	Entré/trapphus	0	3 040
	Lås	0	4 637
	VVS	12 898	56 711
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 594
	Elinstallationer	0	3 038
	Tak	0	3 118
	Fasad	1 856	0
	Fönster	0	2 379
		28 044	96 344
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	7 836	0
	Fasad	0	377 119
		7 836	377 119
	Taxebundna kostnader		
	El	70 540	85 717
	Värme	398 234	430 861
	Vatten	60 458	48 335
	Sophämtning/renhållning	80 449	63 234
	Grovsopor	0	3 700
		609 681	631 847
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	57 886	55 124
	Kabel-TV	7 410	7 336
	Bredband	21 392	21 392
		86 688	83 852
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 768	72 584
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	920 318	1 357 540

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	1 294
	Juridiska åtgärder	0	18 906
	Inkassering avgift/hyra	2 250	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	32 500	32 500
	Föreningskostnader	16 432	2 907
	Styrelseomkostnader	0	4 000
	Fritids- och trivselkostnader	1 500	1 548
	Förvaltningsarvode	95 904	94 446
	Administration	8 279	5 788
	Konsultarvode	7 157	31 750
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 900	5 780
		169 922	200 195
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	40 000	42 000
	Sociala kostnader	12 566	13 196
		52 566	55 196
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	7 131	7 131
	Fönster/dörrar och portar K3	24 213	24 213
	Förbättringar	265 883	273 564
	Markanläggning	21 831	21 831
		319 058	326 739

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 322 599	10 322 599
	Utgående anskaffningsvärde	10 322 599	10 322 599
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 869 947	-5 543 208
	Årets avskrivningar enligt plan	-319 058	-326 739
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 189 005	-5 869 947
	Planenligt restvärde vid årets slut	4 133 594	4 452 652
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	287 000	287 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 785 000	24 785 000
	Taxeringsvärde mark	57 090 000	57 090 000
		81 875 000	81 875 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 400 000	80 400 000
	Lokaler	1 475 000	1 475 000
		81 875 000	81 875 000
Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Kundfordringar	5 350	5 350
	Skattekonto	9 096	9 096
	Skattefordran	43 075	45 259
	Klientmedel hos SBC	1 293 023	1 448 313
		1 350 544	1 508 018
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	557 961	365 742
	Reservering enligt stadgar	245 625	245 625
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-377 119	-53 406
	Vid årets slut	426 467	557 961

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,430 %	3 300 000	4 000 000	2021-12-28
SEB	1,360 %	3 980 000	3 980 000	2021-10-28
SEB	1,060 %	0	27 649	2020-10-28
Summa skulder till kreditinstitut		7 280 000	8 007 649	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 280 000	-4 727 649	
		0	3 280 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 130 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	10 180 000	10 180 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	80 000	40 000
Sociala avgifter	25 136	12 568
Ränta	301	743
Avgifter och hyror	138 534	141 055
	243 971	194 366

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Uppdatera underhållsplan

Renovering av portar mot gatan

Stamspolning

Fasadbesiktning

Försäljning vind, beslut ska tas på årsstämman.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 8 / 3 2021



Sanna Birgitta Elisabeth Elmqvist
Ordförande

Lars Kiessling
Vice ordförande



Emma Helena Margareta Wistrand
Sekreterare



Karl Aron Finn Edling Fidjeland
Ledamot

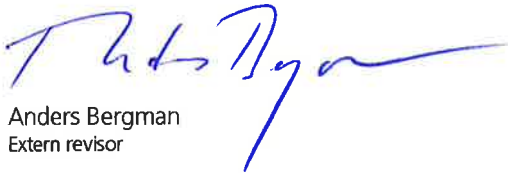


Maria Hoai Thu Nilsson
Ledamot

Channa Amanda Rogsten Zammel
Ledamot



Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2021



Anders Bergman
Extern revisor



Anna Thoursie
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Syrenen 1908
Org. nr 702002-2468

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Syrenen 1908 för år 2020.

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 december 2020 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 revisionssed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 Syrenen 1908 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 Bostadsrättsföreningen Syrenen 1908 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm den 20 april 2021


Anders Bergman
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Syrenen 1908, org nr 702002-2468

Revisionsberättelse från lekmannarevisor

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för år 2020 för Bostadsrättsföreningen Syrenen 1908. Det är styrelsen som är ansvarig för att upprätta årsredovisningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att årsredovisningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat föreningens verksamhet för att bedöma om den sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredsställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

Baserat på min granskning anser jag att:

Årsredovisningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baserad på en ordnad bokföring.

Styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att:

Föreningsstämman kan fastställa årsredovisningen och bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet.

Stockholm den 20 april 2021



Anna Thoursie

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 675 000	1 675 112	1 675 000
Årsavgifter - lokaler	70 000	70 532	70 000
Hyror lokaler	7 000	7 428	7 000
Öresutjämning	0	44	0
Övriga intäkter	0	60 540	0
	1 752 000	1 813 656	1 752 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	0	-2 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-6 000	-5 625	-1 000
Snöröjning/sandning	-5 000	0	0
Städning entreprenad	-41 000	-45 289	-44 000
Städning enligt beställning	-4 000	-4 925	-4 000
Sotning	-7 000	-15 188	0
Myndighetstillsyn	0	0	-13 000
Gemensamma utrymmen	-1 000	0	-1 000
Gård	-9 000	-1 500	-10 000
Serviceavtal	-43 000	-35 161	-41 000
Förbrukningsmateriel	-6 000	-1 983	-7 000
Störningsjour och larm	-1 000	-3 630	-3 000
	-125 000	-113 301	-126 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-109 000	0	-80 000
Tvättstuga	-5 000	-13 290	0
Entré/trapphus	-3 000	0	0
Lås	-3 000	0	0
VVS	-15 000	-12 898	0
Elinstallationer	-5 000	0	0
Fasad	0	-1 856	0
	-140 000	-28 044	-80 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	0	-150 000
Elinstallationer	0	-7 836	0
	0	-7 836	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-85 000	-70 540	-83 000
Värme	-449 000	-398 234	-456 000
Vatten	-49 000	-60 458	-57 000
Sophämtning/renhållning	-66 000	-80 449	-68 000
Grovsopor	-4 000	0	-8 000
	-653 000	-609 681	-672 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-58 000	-57 886	-57 000
Kabel-TV	-8 000	-7 410	-8 000
Bredband	-23 000	-21 392	-23 000
	-89 000	-86 688	-88 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-73 000	-74 768	-72 621
	-73 000	-74 768	-72 621

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Medlemsinformation	-2 000	0	-1 000
Inkassering avgift/hyra	0	-2 250	0
Revisionsarvode extern revisor	-34 000	-32 500	-35 000
Föreningskostnader	-15 000	-16 432	-13 000
Styrelseomkostnader	-4 000	0	-1 000
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-1 500	-4 000
Förvaltningsarvode	-100 000	-95 904	-97 000
Administration	-10 000	-8 279	-49 000
Konsultarvode	-10 000	-7 157	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 900	-6 000
	-183 000	-169 922	-206 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-42 000	-40 000	-42 000
Revisionsarvode arvoderad	-2 000	0	-3 000
Arbetsgivaravgifter	-15 000	-12 566	-15 000
	-59 000	-52 566	-60 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-8 000	-7 131	-8 000
Fönster/dörrar och portar K3	-25 000	-24 213	-25 000
Förbättringar	-265 000	-265 883	-276 000
Markanläggning	-22 000	-21 831	-22 000
	-320 000	-319 058	-331 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 642 000	-1 461 864	-1 785 621
RÖRELSERESULTAT	110 000	351 792	-33 621
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	25	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	66	0
Låneräntor	-105 000	-90 385	-105 000
Övriga räntekostnader	0	-163	0
	-105 000	-90 456	-105 000
RESULTAT	5 000	261 336	-138 621

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se