

BRF SIRIUS 35

---

UPPLANDSGATAN 47, STOCKHOLM

**Bostadsrättsföreningen Sirius 35**  
**Org nr 769613-2229**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2016 - 31/12 2016**

## Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Verksamhetsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sirius 35 i Stockholm får härmed avge följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12 31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t. o. m årsstämman</u>
Martin Hanner	Ordförande	Stämman	2017
Christian Emnegard	Ledamot	Stämman	2018
Sofia Gavefalk	Ledamot	Stämman	2017

### Styrelsesuppleanter

Marielle Sjögren	Ledamot	Stämman	2018
Christofer Hartung	Ledamot	Stämman	2017

### Revisor(er)

Christer Eriksson	Extern revisor	Stämman	2017
Frida Tillberg	Intern revisor	Stämman	2017
Martin Edemalm	Revisorssuppleant	Stämman	2017

### Valberedning

Johan Lindqvist		Stämman	2017
Charlotte Frost		Stämman	2017

### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Sirius 35 i Stockholms kommun med 17 lägenheter och 5 lokaler.

Byggnaden är uppförd 1885. Fastighetens adress är Upplandsgatan 47.

**Lägenhetsfördelning:**

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
11	4	1	1

Total bostadsarea: 1267 kvm

Total lokalarea: 255 kvm

Årets taxeringsvärde 30 135 000 kr

**Försäkring**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret Försäkrings AB.

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

**Förvaltning/organisationsanslutning**

Göran Berggren, Datakompetens AB, sköter föreningens ekonomiska förvaltning sedan september 2013. Göran Berggren bistår även föreningen med teknisk assistans.

**Medlemskap Bostadsrätterna**

Föreningen är medlem i service- och intresseorganisationen Bostadsrätterna. I och med medlemskapet har föreningen tillgång till styrelserådgivning och olika utbildningar i syfte att sköta föreningsarbetet på bästa sätt.

**Fastigheten***Tak och fd. råvind*

Som en del i överlåtelseavtalet gällande fastigheten - mellan dåvarande fastighetsägaren och föreningen - skulle dåvarande fastighetsägaren, genom sitt bolag Reinhold Byggnads AB, under 2010 genomföra en ombyggnad av fd. råvinden till två stycken bostadslägenheter. Entreprenaden blev, efter stor försening och illa planerat och forcerat avslut, godkänd vid slutbesiktning 2010-12-20. Entreprenaden hade dock vid färdigställandedagen stora brister och arbetet med att åtgärda bristerna har fortsatt alltsedan december 2010. Under åren har bland annat tätskiktet på altanerna gjorts om, tröskeln till altanerna bytts ut, altantaket på lägenhet 1502 har gjorts om och isolering av en yttervägg i lägenhet 1502 skett.

Fortsatta brister konstaterades under 2015. Altanen för lägenhet 1501 visade sig läcka och bukta utåt. Efter konsultation av besiktningskonsult klargjordes behovet av att göra om hela altanen för lägenhet 1501. Provtryckningen som konsulten genomförde på altanen för lägenhet 1502 visade att den altanen var tät. Även fuktskada i lägenhet 1401 konstaterades. Entreprenör Karlaplans Plåt påbörjade arbetet med renovering av altan, tillika avfuktningsarbete under slutet av 2015. Renoveringsarbete av altan samt färdigställande av problemen med lägenheten under, som uppkommit i samband med fuktskada, har fortsatt färdigställts under 2016, likväl en gammal fuktskada i lägenhet 1404 som uppstått vid ett tidigare läckage.

## BRF SIRIUS 35

UPPLANDSGATAN 47, STOCKHOLM

Arbetet har under 2016 färdigställt efter justeringar och efterarbete under våren. Åtgärder i lgh 1401 och 1402 är utförda. Besiktningsprotokoll för vindsentreprenad inkom 26/10. Protokoll har ansetts, med de två anmärkningarna åtgärdade, godkänt. Dokumentation har tagits fram. Fuktmätning genomförd utan anmärkning.

### *Trapphus*

En genomgång av trapphus har skett och underlag för åtgärder tillsammans med offert har tagits fram, likväl för säkerhetsdörrar. Förslag kommer presenteras för medlemmar under 2017.

### *Källaren*

Diverse underhåll av källaren har skett under 2016, bland annat har närvarovakter installerats i högra delen samt 3-fas till mangel satts in. Även ett relä till trappbelysning är utbytt.

Stora tvättmaskinens trumma har reparerats.

Flytt av huvudgaskran har utförts av ÅSAB Energi AB per den 31/10.

### *Värmesystem*

Likt tidigare år har diverse åtgärder utförts under 2016 för att effektivisera värmeållningen. Höga elkostnader har undersökts och tester med bl.a. Takvärmeanläggningen har skett. Offert har tagits fram avseende justering av bättre styrsystem för takvärme. Det har även konstaterats att de gamla maskinerna i tvättstugan drar onödigt mycket el och en diskussion kring nya maskiner har förts. Beslut om åtgärder sker under 2017.

### *Gården*

Föreningen har sammankallat föreningens medlemmar till en vårdag för att sköta och ta hand om föreningens del av gården. Gårdsgruppen tillsammans med ordförande har haft löpande dialog med grannföreningen för att hålla sig á jour med restaurering av gården (inga utföranden under 2016).

### *Fibernät*

Möjligheter och kostnader för fiber har undersökts, förslag presenteras 2017.

### *Besiktningar och Underhåll*

Hissen har besiktigats.

OVK har genomföras 19-21/10 av Ventexpert AB, besiktningsprotokoll inkommit 29 november där 23 anmärkningar som kräver åtgärd konstaterats. Vissa punkter ska åtgärdas av föreningen, andra av medlemmarna. Offert för respektive åtgärd/lgh är inkommen. Ytterligare en kontrolloffert ska tas in och därefter ska medlemmar informeras för utförande och ombesiktning.

Vindsentreprenad, se ovan under rubrik "Tak".

Abonnemangsavtal med Anticimex har tecknats för utförande av fuktkontroller i våtutrymmen var tredje år, med start vår 2017.

Utöver ovan nämnda åtgärder har fastigheten löpande underhållits och smärre reparationer genomförts.

## **Underhållsplan**

En ny underhållsplan har antagits under stämman och påbörjats under 2016.

Styrelsen har diskuterat och börjat översyn av brandskydd i huset. Samtliga i Styrelsen har gått Bostadsrätternas e-kurs i brandsäkerhet.

## **Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling**

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 26 maj 2016.

Styrelsen har hållit 10 stycken protokollförda sammanträden, varav ett av dessa var konstituerande styrelsemöte.

Avsättning till underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar för verksamhetsåret 2016 har gjorts med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Kostnad för avsättning till underhållsfond:  $0,3 \% * 30\,135 \text{ tkr} = 90\,405 \text{ kr}$ .

Inga arvoden har under verksamhetsåret utgått till revisorer eller styrelsen.

Kostnadsersättning om totalt 25 000 kr har utgått till styrelsen enligt föreningsstämmans beslut.

## **Fastighetslån**

Föreningen har tre stycken fastighetslån om totalt 14 750 tkr. Lånen är placerade i Handelsbanken och fördelade på 5 500 tkr, 5 000 tkr respektive 4 250 tkr.

Amortering har gjorts med 250 tkr. Alla lån är amorteringsfria och placerade med rörlig ränta.

## **Avskrivningar och investeringar**

För att fördela kostnaden för en varaktig förbättringsåtgärd på fastigheten ökas fastighetens bokförda värde motsvarande investeringens anskaffningsvärde. Genom årliga avskrivningar fördelas kostnaden på respektive verksamhetsår så att varje års förbrukning av investeringen belastar det årets resultaträkning.

Avskrivningsprincip för materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	0,5 %
Stamreparationer	2 %
Yttertak och Fasader	2,5 %
Elreparationer	2,5 %
Värmeanläggning	4 %
Fönster	5 %

# BRF SIRIUS 35

UPPLANDSGATAN 47, STOCKHOLM

Tvättstuga	5 %
Fastighetsförbättring	10 %
Byggnadsinventarier	10 %

## *Årsavgifter*

Årsavgifterna för verksamhetsåret 2016 har varit oförändrade. Utöver årsavgifter tillkommer avgift för de medlemmar som innehar balkong, takaltan eller hyr förråd av föreningen.

## **Överlåtelse**

### *Lokaler*

Dialog om omförhandling av avtal och momsbetalning har förts under året med lokal NTI. NTI har motsatt sig att betala moms för lokalen. Eftersom lokalhyresavtalet är något otydligt kring vad som gäller avseende erläggande av moms så har föreningen valt att inte driva frågan vidare. Det finns möjlighet att ta upp frågan vid omförhandling av lokalhyreskontraktet (vilket kan göras när avtalet löper ut för uppsägning).

### *Lokalkontrakt*

Nytt lokalkontrakt med anpassning efter marknadshyra har trätt i kraft från 1 oktober 2016 gällande Nostalgpalatset och Salong Crafty.

## **Övriga föreningsfrågor**

Plåtskåp för dokument o dylikt har inhandlats och placerats i föreningens källarförråd.

Föreningen har skapat en hemsida för ökad tillgänglighet av information mot medlemmar och externa intressenter såsom mäklare.

Regler för utlåning av lägenhet (andrahandsupplåtelse) har upprättats.

## **Medlemmar**

Beviljande av ut- respektive inträde av medlem för lägenheterna 1501 och 1401 har skett under året. Ny hyresgäst i lgh 1404 har flyttat in.

Innehavaren av lgh 1201 har beviljats ingrepp i vägg till vardagsrum efter att innehavare inkommit med intyg och ritning om att de förändringar han önskar göra inte påverkar bärande delar.

Medlemsinformation har delats ut vid tillfällena under året till alla medlemmar.

## *Personal*

Föreningen har inte haft någon personal anställd. Några löner eller arvoden har ej utgått.

## BRF SIRIUS 35

---

UPPLANDSGATAN 47, STOCKHOLM

### *Resultat och ställning*

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



## Ekonomisk översikt

	2016-12-31	2015-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 167	1 154
Rörelseresultat före avskrivningar, tkr	525	611
Balansomslutning, tkr	45 185	45 331
Låneränta, %	1,10	1,22

## Förändring av eget kapital

	Vid årets början	Årets Förändring	Vid årets slut
Betalda insatser	30 000 000		30 000 000
Avsättning till reparationsfond	396 960	90 405	487 365
Balanserade medel	-592 786	137 743	-455 043
Årets resultat	228 148	-77 057	151 091
	<b>30 032 322</b>	<b>151091</b>	<b>30 183 413</b>

## Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-455 043
årets resultat	151 091
Totalt	<u>-303 952</u>
disponeras för	
avsättning till yttre reparationsfond enligt stadgarna	90 405
balanseras i ny räkning	-394 357
Summa	<u>-303 952</u>

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

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 166 685	1 153 624
		<u>1 166 685</u>	<u>1 153 624</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Drift och underhåll	2	-491 377	-435 483
Övriga externa kostnader	3	-149 889	-106 798
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-238 848	-227 456
<b>Rörelseresultat</b>		<u>286 571</u>	<u>383 887</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		29 841	30 026
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-165 321	-185 765
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>151 091</u>	<u>228 148</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>151 091</u>	<u>228 148</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>151 091</u>	<u>228 148</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	39 834 467	39 925 581
Aktiverade förbättringsåtgärder	7	4 728 930	4 591 874
		<u>44 563 397</u>	<u>44 517 455</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>44 563 397</u>	<u>44 517 455</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		2 249	1 112
Övriga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 318	22 797
		<u>21 567</u>	<u>23 909</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>600 405</u>	<u>789 578</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>621 972</u>	<u>813 487</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>45 185 369</u>	<u>45 330 942</u>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	8		
<i>Bundet kapital</i>			
Insatser		30 000 000	30 000 000
Avsättning reparationsfond		487 365	396 960
		<u>30 487 365</u>	<u>30 396 960</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-455 043	-592 786
Årets resultat		151 091	228 148
		<u>-303 952</u>	<u>-364 638</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>30 183 413</u>	<u>30 032 322</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	14 750 000	15 000 000
		<u>14 750 000</u>	<u>15 000 000</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		41 651	52 910
Skatteskulder		15 967	22 761
Övriga skulder		72 262	72 262
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		122 076	150 687
		<u>251 956</u>	<u>298 620</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>45 185 369</u>	<u>45 330 942</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
<b>Summa</b>	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>

### Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga
<b>Summa</b>	<u>-</u>	<u>-</u>

## **Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp i kr om inget annat anges

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

## Noter

### Not 1 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter medlemmar	599 916	599 916
Hysesintäkter lokaler	538 575	531 964
Övrigt	28 194	21 744
<b>Summa</b>	<b>1 166 685</b>	<b>1 153 624</b>

### Not 2 Drift och underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Kabeltv	1 397	217
El, värme, vatten/avlopp	277 300	257 586
Renhållning och städning	48 275	45 824
Reparation och underhåll	72 651	26 834
Fastighetsskatt	68 906	76 151
Försäkring	14 859	15 926
Övriga fastighetskostnader	7 989	12 945
<b>Summa</b>	<b>491 377</b>	<b>435 483</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Revisionsarvode	7 784	7 784
Redovisningstjänster	43 036	43 036
Konsult och advokatkostnader	46 475	20 000
Övriga förvaltningskostnader	52 594	35 978
<b>Summa</b>	<b>149 889</b>	<b>106 798</b>

### Not 4 Avskrivning materiella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	91 114	91 114
Inventarier	700	700
Aktiverade förbättringsåtgärder	147 034	135 642
<b>Summa</b>	<b>238 848</b>	<b>227 456</b>

### Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Räntekostnader, övriga	165 321	185 765
<b>Summa</b>	<b>165 321</b>	<b>185 765</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	40 494 963	40 494 963
	<u>40 494 963</u>	<u>40 494 963</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-569 382	-478 268
-Årets avskrivning enligt plan	-91 114	-91 114
	<u>-660 496</u>	<u>-569 382</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>39 834 467</b>	<b>39 925 581</b>
Taxeringsvärde byggnader:	12 998 000	13 392 000
Taxeringsvärde mark:	17 137 000	14 910 000
	<u>30 135 000</u>	<u>28 302 000</u>

## Not 7 Aktiverade förbättringsåtgärder

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	5 055 867	4 959 954
Tvättstuga	-	-
Elstigarebyte	-	-
Gårdsfönster	-	-
Stambyte	-	-
Gatufasad	-	-
Värmesystem	-	-
Takaltaner	284 790	-
Övriga fastighetsförbättringar	-	88 913
Inventarier	-	7 000
	<u>5 340 657</u>	<u>5 055 867</u>
-Vid årets början	-463 993	-327 651
Tvättstuga, 5%	-10 058	-10 058
Elstigarebyte, 2,5%	-9 473	-9 473
Gårdsfönster, 5%	-12 559	-12 559
Stambyte, 2%	-51 280	-51 280
Gatufasad, 3%	-33 919	-33 919
Värmesystem, 4%	-7 556	-7 556
Takaltaner	-11 392	-
Övriga fastighetsförbättringar, 10%	-10 797	-10 797
Inventarier, 10%	-700	-700
	<u>-611 727</u>	<u>-463 993</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 728 930</b>	<b>4 591 874</b>

## Not 8 Eget kapital

	Vid årets början	Årets Förändring	Vid årets slut
Betalda insatser	30 000 000		30 000 000
Avsättning till reparationsfond	396 960	90 405	487 365
Balanserade medel	-592 786	137 743	-455 043
Årets resultat	228 148	-77 057	151 091
	<u>30 032 322</u>	<u>151 091</u>	<u>30 183 413</u>

### Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Handelsbanken 15-198025-863393, 3 månader, 1,10%	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken 15-198025-52215, 3 månaders, 1,10%	4 250 000	4 500 000
Handelsbanken 15-198025-904139, 3 månader, 1,10%	5 500 000	5 500 000
	<b>14 750 000</b>	<b>15 000 000</b>

### Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	<b>20 000 000</b>	<b>20 000 000</b>

### Underskrifter

Ort och datum *Stockholm 2017-03-23*



Martin Hanner  
Styrelseordförande



Marielle Sjögren  
Styrelseledamot



Christoffer Hartung  
Styrelseledamot



Christian Emnegard  
Styrelseledamot



Sofia Gavafalk  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den *12/4 2017*



Christer Eriksson, Crowe Horwath  
Extern revisor



Frida Tillberg  
Intern revisor