

Bostadsrättsföreningen Sirius 35
Org nr 769613-2229
Årsredovisning
1/1 2018 - 31/12 2018

FT

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.

FT

BRF

Verksamhetsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sirius 35 i Stockholm får härmed avge följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12 31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie ledamöter</u>		<i>Vald t. o. m</i>
Christian Emnegard	Ordförande	2019
Charlotte Frost	Ledamot	2019
Christopher Hartung	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Ola Sennerdal	Suppleant	2018
Marielle Sjögren	Suppleant	2018

Revisor(er)

Christer Eriksson	Extern revisor	2018
Frida Averbo	Intern revisor	2018

Valberedning

Johan Lindqvist	2018
Silvana Cignozzi	2018

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			

FT

Total lokalarea: 255 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret Försäkrings AB. Hemförsäkring med bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning

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

Rondering och skötsel av fastigheten samt enklare åtgärder utförs av vår fastighetsskötare.

Organisationsanslutning

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

Trapphus

Trapphuset har renoverats under 2018.

Samtliga lägenheter har nu säkerhetsdörrar klass 3 med en front som passar fastighetens stil. Utbytet har bekostats av föreningen och bokförs som en tillgång.

Hela trapphuset har målats om, inklusive hisschaktet. Vi har tagit hjälp för att få en färgsättning som ska passa fastigheten. Lite extra arbete har lagts ner på entrén för att få den mer välkomnande och estetiskt tilltalande.

Elförbrukning

Vi har följt upp elförbrukningen efter förra årets åtgärder med bl.a. takvärmeanläggningen. Det nya styrsystemet och uppgraderade värmekablarna har gett resultat och fastighetens elförbrukning har sjunkit väsentligt.

Tvättstugan

Avloppspumpen i pumpgropen i tvättstugan har renoverats och pumpgropen har rengjorts grundligt. Fastighetsskötaren kommer att ha denna under uppsikt kvartalsvis.

Den maskinella utrustningen kommer att ses över under kommande verksamhetsår, både ur ett energiperspektiv och de boendes behov.

Gården

Föreningen har sammankallat föreningens medlemmar till en vår- och höstdag för att sköta och ta hand om föreningens del av gården.

Styrelsen har haft löpande dialog med grannföreningen för att hålla sig à jour med restaurering av gården. Under året har grannföreningen gjort arbeten på gården för att åtgärda tätskiktet ner till garaget.

Källaren

Under våren var det inbrott i några källarförråd. Föreningen har lagat de förrådsdörrar som blev skadade.

Lås

Med anledning av inbrotten i källaren har alla låscylindrar till fastighetens utrymmen bytts ut. Numera har vi ett enhetligt låssystem till fastighetens ytterdörrar och utrymmen. Det nya låssystemet har kopieringsskyddade nycklar.

Besiktningar och Underhåll

Hissen har besiktigats och underhållits. Bl.a. har motor och ljuddämpare renoverats och hydrauloljan har bytts ut.

Två-årsbesiktning av altan till lägenhet 1501 har genomförts av oberoende besiktningsman. Besiktningen gav inga anmärkning.

De sista åtgärderna efter OVK (obligatorisk ventilationskontroll) har slutförts och godkänts.

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

För att tydliggöra bostadsrättshavarnas skyldigheter vid renovering och underhåll i lägenheterna har styrelsen arbetat fram renoveringsregler, rekommendationer och en gränsdragningslista. Dessa kommer att beslutas i början av 2019 och publiceras på föreningens hemsida.

Underhållsplan

Föreningen följer den underhållsplan som antagits under stämman 2016.

Systematiskt BrandskyddsArbete (SBA)

Brandskyddsansvarig har utsetts. Ett grundarbete och förberedande dokument om bl.a. Brandskyddspolicy, Brandskyddsorganisation, riskhantering, regler och rutiner, byggnads- och verksamhetsbeskrivning, kontrollsystem och uppföljning har delgetts brandskyddsansvarig. Brandskyddsansvarig kommer föreslå en plan för fortsatt arbete och översyn.

En brandskyddskonsult har varit på plats för att komma med rekommendationer och stötta styrelsen i detta viktiga arbete.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 18 mars 2018. En extra stämma hölls den 9 april för att fastställa nya stadgar som följer den uppdaterade bostadsrättslagstiftningen.

Styrelsen har hållit 11 stycken protokollförda sammanträden, varav ett av dessa var konstituerande styrelsemöte.

Avsättning till underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar för verksamhetsåret 2018 har gjorts med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Kostnad för avsättning till underhållsfond: $0,3 \% * 30\,135\,000\text{ tkr} = 90\,405\text{ kr}$.

Inga arvoden har under verksamhetsåret utgått till interna revisorn eller styrelsen.

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

Årsavgifter

Årsavgifterna för verksamhetsåret 2018 har varit oförändrade. Utöver årsavgifter tillkommer avgift för de medlemmar som innehar balkong, takaltan eller hyr förråd av föreningen.

Fastighetslån

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

Amortering har ej gjorts under året. Alla lån är amorteringsfria och placerade med rörlig ränta. Ränteläget bevakas kontinuerligt av styrelsen och förvaltaren. Bedömningen under året har varit att det är fördelaktigt 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 %
Stamreoveringar	2 %
Yttertak och Fasader	2,5 %
Elreoveringar	2,5 %
Värmeanläggning	4 %
Fönster	5 %
Tvättstuga	5 %
Takaltaner/Balkonger	4 %
Takvärmeanläggning	7 %
Övriga fastighetsförbättringar	10 %
Byggnadsinventarier	10 %

Fastighetens värde:

Taxeringsvärde

Fastigheten Sirius 35 har för 2018 taxerats för 30 135 000 kr. Av taxeringsvärdet utgör markvärdet 17 137 000 kr.

Bokfört värde

Fastighetens bokförda värde är 45 024 115 kr efter årets avskrivningar som uppgår till 258 147 kr.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Lokaler och lokalkontrakt

Lokalen som Cosmos skivbutik tidigare hyrde är överlåten till en ny hyresgäst som kommer att bedriva skivbutik och ljussättnings konsultationer, LjustNu Konsult AB. Den nya hyresgästen har genomfört renoverings och anpassningsarbeten i lokalen. I samband med detta har föreningen stått för viss renovering av vatten och avloppsstammar som inte var åtgärdade sedan tidigare.

Frisersalongen har haft problem med varierande vattentryck och har därför försetts med nya dedikerade vattenledningar från källaren.

Kontraktet för den sista lokalen som inte har fått hyreshöjning är uppsagt för omförhandling. Jurist på SBC bistår styrelsen i detta arbete.

Överlåtelse

Under året har lägenheterna 1303, 1103, 1401 och 1102 bytt ägare.

Andrahandsuthyrning

Vid årets slut var en lägenhet uthyrd i andra hand.

Övriga föreningsfrågor

Föreningen har antagit en integritetspolicy i linje med den nya GDPRlagstiftningen.

Medlemmar

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.

Resultat och ställning

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

FT

af

Ekonomisk översikt

	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 188	1 187	1 167	1 154	1 191
Rörelseresultat före avskrivn, tkr	428	558	525	611	681
Balansomslutning, tkr	45 333	45 214	45 185	45 331	45 283
Låneränta, %	1,10	1,10	1,10	1,22	2,72

Förändring av eget kapital

	Vid årets början	Årets Förändring	Vid årets slut
Betalda insatser	30 000 000		30 000 000
Avsättning till reparationsfond	577 770	90 405	668 175
Balanserade medel	-394 357	80 103	-314 254
Årets resultat	170 509	-134 125	36 384
	30 353 922	36 383	30 390 305

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-314 254
årets resultat	36 384
Totalt	-277 870
disponeras för	
avsättning till yttre reparationsfond enligt stadgarna	90 405
balanseras i ny räkning	-368 275
Summa	-277 870

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

FT

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 187 547	1 186 551
		<u>1 187 547</u>	<u>1 186 551</u>
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll	2	-588 708	-518 681
Övriga externa kostnader	3	-170 962	-110 192
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-258 147	-247 420
Rörelseresultat		<u>169 730</u>	<u>310 258</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 295	22 943
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-159 641	-162 692
Resultat efter finansiella poster		<u>36 384</u>	<u>170 509</u>
Resultat före skatt		<u>36 384</u>	<u>170 509</u>
Årets resultat		<u>36 384</u>	<u>170 509</u>

FT

ce
os

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	45 024 115	44 448 465
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		1 238	-
Övriga fordringar		-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		54 600	41 801
		<u>55 838</u>	<u>41 801</u>
Kassa och bank		252 979	724 225
Summa omsättningstillgångar		<u>308 817</u>	<u>766 026</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>45 332 932</u>	<u>45 214 491</u>

FT

ca
05
FT

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet kapital</i>			
Insatser		30 000 000	30 000 000
Avsättning reparationsfond		668 175	577 770
		30 668 175	30 577 770
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-314 254	-394 357
Årets resultat		36 384	170 509
		-277 870	-223 848
Summa eget kapital		30 390 305	30 353 922
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	14 500 000	14 500 000
		14 500 000	14 500 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		186 105	140 469
Skatteskulder		4 757	10 956
Övriga skulder		88 389	68 280
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		163 376	140 864
		442 627	360 569
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 332 932	45 214 491

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
Summa	20 000 000	20 000 000

Ansvarsförbindelser

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

↙ FT

cc
05
FT

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1.

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.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Nedskrivningar sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivningssatser för materiella anläggningstillgångar:

1. Byggnad	0,5 %
2. Stamreoveringar	2 %
3. Yttertak och Fasader	2,5 %
4. Elreoveringar	2,5 %
5. Värmeanläggning	4 %
6. Fönster	5 %
7. Tvättstuga	5 %
8. Takaltaner och Balkonger	4 %
9. Takvärmeanläggning	7 %
10. Övriga fastighetsförbättringar	10 %
11. Byggnadsinventarier	10 %

F.T

*ce
05 fct*

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter medlemmar	599 916	599 916
Hysesintäkter lokaler	555 291	547 944
Övrigt	32 340	38 691
Summa	1 187 547	1 186 551

Not 2 Drift och underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Kabeltv	42 829	1 588
El, värme, vatten/avlopp	287 899	277 808
Renhållning och städning	44 656	43 390
Reparation och underhåll	113 774	99 465
Fastighetsskatt	70 079	68 906
Försäkring	16 095	14 171
Övriga fastighetskostnader	13 376	13 353
Summa	588 708	518 681

Not 3 Övriga externa kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Revisionsarvode	16 406	13 412
Redovisningstjänster	43 036	43 036
Fastighetsskötsel	31 626	-
Konsult och advokatkostnader	21 264	4 766
Övriga förvaltningskostnader	58 630	48 978
Summa	170 962	110 192

Not 4 Avskrivning materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
1. Byggnad	91 114	91 114
2. Stamrenoveringar	53 514	51 280
3. Yttertak och Fasader	33 919	33 919
4. Elrenoveringar	9 473	9 473
5. Värmeanläggning	8 491	8 491
6. Fönster	12 559	12 559
7. Tvättstua	10 739	10 058
8. Takaltaner och Balkonger	11 392	11 392
9. Takvärmeanläggning	7 637	7 637
10. Övriga fastighetsförbättringar	18 609	10 797
11. Byggnadsinventarier	700	700
Summa	258 147	247 420

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, övriga	159 641	162 692
Summa	159 641	162 692

FT

ce
os
PCT

Not 6 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Fastigheten		
Akkumulerade anskaffningsvärden	40 494 963	40 494 963
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-842 724	-751 610
Planenligt restvärde vid årets slut	39 652 239	39 743 353
Tvättstuga		
Akkumulerade anskaffningsvärden	214 783	201 166
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-81 128	-70 389
Planenligt restvärde vid årets slut	133 655	130 777
Elreoveringar		
Akkumulerade anskaffningsvärden	378 928	378 928
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-87 152	-77 679
Planenligt restvärde vid årets slut	291 776	301 249
Gårdsfönster		
Akkumulerade anskaffningsvärden	251 182	251 182
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-98 892	-86 333
Planenligt restvärde vid årets slut	152 290	164 849
Stamreoveringar		
Akkumulerade anskaffningsvärden	2 670 676	2 563 976
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-355 399	-301 885
Planenligt restvärde vid årets slut	2 315 277	2 262 091
Gatufasad		
Akkumulerade anskaffningsvärden	1 356 749	1 356 749
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-169 595	-135 676
Planenligt restvärde vid årets slut	1 187 154	1 221 073
Värmesystem		
Akkumulerade anskaffningsvärden	212 277	212 277
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-39 650	-31 159
Planenligt restvärde vid årets slut	172 627	181 118
Takaltaner		
Akkumulerade anskaffningsvärden	284 790	284 790
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-34 176	-22 784
Planenligt restvärde vid årets slut	250 614	262 006
Takvärmeanläggning		
Akkumulerade anskaffningsvärden	109 105	109 105
Akkumulerade avskrivningar enligt plan	-15 274	-7 637
Planenligt restvärde vid årets slut	93 831	101 468

FT

ca
g
FOT

Bostadsrättsföreningen Sirius 35

769613-2229

Övriga fastighetsförbättringar

Ackumulerade anskaffningsvärden	186 089	107 972
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-51 000	-32 391
Planenligt restvärde vid årets slut	135 089	75 581

Byggnadsinventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden	7 000	7 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 800	-2 100
Planenligt restvärde vid årets slut	4 200	4 900

Säkerhetsdörrar

Ackumulerade anskaffningsvärden	387 415	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-	-
Planenligt restvärde vid årets slut	387 415	-

Trapphus

Ackumulerade anskaffningsvärden	247 948	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-	-
Planenligt restvärde vid årets slut	247 948	-

F.T.

ce 05 f. 1

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Handelsbanken 15-198025-863393, 3 månader, 1,10%	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken 15-198025-52215, 3 månaders, 1,10%	4 000 000	4 000 000
Handelsbanken 15-198025-904139, 3 månader, 1,10%	5 500 000	5 500 000
	14 500 000	14 500 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	20 000 000	20 000 000

Underskrifter

Ort och datum *Stockholm 2019-02-15*



Christian Emnegard
Styrelseordförande



Charlotte Frost
Styrelseledamot

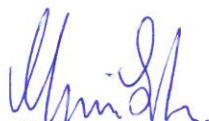


Christoffer Hartung
Styrelseledamot



Ola Sennerdal
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den *7/3 2019*



Christer Eriksson, Crowe Horwath
Extern revisor



Frida Tillberg
Intern revisor