

Årsredovisning



Brf Sirius II

716418-0973

Styrelsen för Brf Sirius II får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Noter	8 - 10
- Underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Sirius II, Sigtuna kommun får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Sigtuna kommun.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Steninge 8:468, i Sigtuna kommun bebyggdes 1983 med 42 st småhus med en total bostadsarea på 5 438 kvm.

Lägenhetsfördelning:

8 st 4 rum och kök

34 st 5 rum och kök

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 39 946 000 kr, varav markvärdet motsvarar 12 588 000 kr och byggnadsvärdet 27 358 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen är medlem i Siriusgatans Norra Samfällighetsförening. Samfälligheten sköter en gemensamhetsanläggning bestående av kvartersgård, garage- och förrådslängor, vatten- och avloppsledningar, park- och lektytor, kabel-tv samt snöröjning och sandning. Brf Sirius II deltar med två ordinarie ledamöter i samfällighetsföreningens styrelse.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2017-05-18 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Joakim Minerbi	Ledamot
Jörgen Grolander	Ledamot
Kaj Henesand	Ledamot
Carlos Maraboli	Ledamot
Philip Levin	Suppleant
Gunnar Eriksson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen alternativt styrelsens ledamöter, två i förening.



Revisorer

Tomas Jonasson Ordinarie
Borev revisionsbyrå AB

Lars Jonasson Suppleant
Borev revisionsbyrå AB

Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1994-05-19.
Föreningens ekonomiska plan finns registrerad hos Bolagsverket.

MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets slut 76 (fg år 77) medlemmar fördelade på 42 bostadsrätter. .
7 medlemmar har tillkommit och 8 har lämnat föreningen.

Sämtliga bostäder var vid räkenskapsårets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har fyra (fg år tre) överlåtelse skett. Genomsnittlig köpeskilling uppgick till 18 693 (fg år 18 378) kr per kvm.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag, en äkta bostadsrättsförening.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

FLERÅRSÖVERSIKT

	ÅR	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr		2 792	2 792	2 792	2 711
Resultat efter finansiella poster, tkr		6	924	783	5
Soliditet %		14	15	12	10
Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder		513	513	513	498
Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr		4 620	4 620	4 620	4 620
Lån i förhållande till taxeringsvärde %		62,89	62,89	62,89	63,58
Genomsnittlig skuldränta %		1,39	1,96	2,64	4,86
Antal överlåtelse		4	3	3	2
Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea		18 693	18 378	17 077	12 403

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including a large signature on the left and several smaller ones on the right.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	485 590	4 969 670	-1 954 926	924 137	4 424 471
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Balanseras i ny räkning			282 137	-924 137	
Förändring av fond yttre underhåll		642 000			
Årets resultat				6 115	6 115
Belopp vid årets utgång	485 590	5 611 670	-1 672 789	6 115	4 430 586

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-1 672 789
Årets resultat	6 115
Summa	-1 666 674

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	1 150 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 221 369
Balanseras i ny räkning	-1 595 305
Summa	-1 666 674

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



RESULTATRÄKNING

1

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 792 157	2 792 158
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 792 157	2 792 158
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 104 014	-1 022 653
Personalkostnader	8	-26 229	-45 845
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 000	-306 000
Summa rörelsekostnader		-2 436 243	-1 374 498
Rörelseresultat		355 914	1 417 660
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94	137
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349 893	-493 659
Summa finansiella poster		-349 799	-493 522
Resultat efter finansiella poster		6 115	924 138
Resultat före skatt		6 115	924 138
Årets resultat		6 115	924 138

~~Handwritten signature~~
Handwritten initials: M, H, and another signature.

BALANSRÄKNING

1

	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	22 737 572	23 043 572
Fastighetsförbättringar	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>	<i>22 737 572</i>	<i>23 043 572</i>
Summa anläggningstillgångar	22 737 572	23 043 572
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	4 475	-
Övriga fordringar	4 398	36 148
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	126 931	122 699
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>	<i>135 804</i>	<i>158 847</i>
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	8 134 290	6 732 398
<i>Summa kassa och bank</i>	<i>8 134 290</i>	<i>6 732 398</i>
Summa omsättningstillgångar	8 270 094	6 891 245
SUMMA TILLGÅNGAR	31 007 666	29 934 817



	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget Kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	485 590	485 590
Fond för yttre underhåll	5 611 670	4 969 670
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>6 097 260</i>	<i>5 455 260</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-1 672 789	-1 954 926
Årets resultat	6 115	924 138
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-1 666 674</i>	<i>-1 030 788</i>
Summa eget kapital	4 430 586	4 424 472
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	10 25 123 000	25 123 000
Summa långfristiga skulder	25 123 000	25 123 000
Kortfristiga skulder		
Förskott från medlemmar	10 047	10 047
Leverantörsskulder	1 129 965	69 842
Skatteskulder	14 926	18 501
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	299 142	288 955
Summa kortfristiga skulder	1 454 080	387 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 007 666	29 934 817



NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Materiella anläggningstillgångar

Typ	Procent	Antal år
Byggnad	1,92	52

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	2 792 031	2 792 031
Kron-och öresutjämning	126	127
	2 792 157	2 792 158

Not 3 Löpande reparationer och underhåll	2017	2016
Reparationer bostäder, vattenskador/ försäkringsärenden	32 776	4 904
Vatten/avlopp	–	39 756
Värme	9 966	9 188
	42 742	53 848

Not 4 Planerat underhåll	2017	2016
Värme	126 500	158 000
Fönster	1 094 869	–
	1 221 369	158 000

Enligt föreningens underhållsplan rekommenderas att avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med f.n 1 150 000 kr per år. Det planerade periodiska underhållet 2017 har utförts till en kostnad av 1 221 369 kr enligt ovan. Styrelsen föreslår att fonden för yttre underhåll ianspråkats med 1 221 369 kr.

Not 5 Driftkostnader	2017	2016
Samfällighetsavgift, Siriusgatans Norra SFF	291 654	291 600
Fastighetsförsäkring inklusive styrelseansvar	106 632	103 080
	398 286	394 680



Not 6	Övriga rörelsekostnader	2017	2016
	Kreditupplysningar	1 400	1 200
	Kontorsmaterial	1 075	-
	Hemsida/webbhotell	2 974	2 953
	Postbefordran	3 940	3 940
	Revisionsarvode	10 376	8 938
	Kostnader föreningsstämma, föreningsgemensamma aktiviteter	2 750	2 750
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	49 500	47 624
	Avgifter Bolagsverket	900	-
	Bankkostnader	935	1 120
	Upprättande/uppdatering underhållsplan	14 216	13 889
	Övriga externa tjänster	56 290	37 500
	Tidningar, tidskrifter o facklitteratur	450	450
		144 806	120 364

Posten övriga externa tjänster är kostnader för upphandling och projektering inför fönsterbyte.

Not 7	Fastighetsavgift	2017	2016
	Fastighetsavgift	299 595	299 595
	Ändrad taxering fastighetsavgift	-2 784	-3 834
		296 811	295 761

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2017	2016
	Styrelsearvoden	20 300	35 000
	Sociala avgifter	5 818	10 845
	Övriga ersättningar	111	-
		26 229	45 845

Not 9	Byggnader och mark	2017-12-31	2016-12-31
	Ingående anskaffningsvärden byggnad	18 242 837	18 242 837
	Utgående anskaffningsvärden	18 242 837	18 242 837
	Ingående avskrivningar byggnad	-3 254 343	-2 948 343
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar byggnad	-306 000	-306 000
	Utgående avskrivningar	-3 560 343	-3 254 343
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 055 078	8 055 078
	Utgående anskaffningsvärde mark	8 055 078	8 055 078
	Redovisat värde	22 737 572	23 043 572
	Taxeringsvärden	39 946 000	39 946 000

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

Not 10	Övriga skulder till kreditinstitut	2017-12-31	2016-12-31
	Swedbank, villkorsändringsdag 2021-09-24, ränta 1,63 %	8 375 000	8 375 000
	Swedbank, villkorsändringsdag 2020-10-23, ränta 1,3 %	8 373 000	8 373 000
	Swedbank, villkorsändringsdag 2019-10-25, ränta 1,19%	8 375 000	8 375 000
		25 123 000	25 123 000

Lånen är amorteringsfria.

Not 11	Ställda säkerheter	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckning	25 717 200	25 717 200
		25 717 200	25 717 200
	Summa ställda säkerheter	25 717 200	25 717 200

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Årsavgifterna höjdes med 5% fr o m januari 2018 med tanke på föreningens kommande kostnader för underhåll framöver.

Fönsterbytet för samtliga bostäder är slutfört.

Under 2018 kommer arbete med renovering av fasader att påbörjas.

UNDERSKRIFTER

Märsta den / - 2018



Joakim Minerbi



Carlos Marabbi



Kaj Henesand



Jörgen Grolander

Min revisionsberättelse har lämnats *den 9 april 2018*



Tomas Jonasson
Godkänd revisor

Kompletterande information till årsredovisning 2017

Föreningens ekonomiska situation

Föreningen har tre fastighetslån hos Swedbank vilka till årsskiftet uppgick till 25 123 000 kr. Villkorsändringsdagar och räntesatser presenteras i not. Under året sattes ett av lånen om till en bindningstid på 4 år. Lånen är amorteringsfria.

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för bostäderna. Denna avgift beräknas till det lägsta beloppet av antingen 0,75 % av taxeringsvärdet eller ett bestämt belopp per bostad som för 2017 uppgick till 7 687 kr per bostad. Föreningen åsätts nytt taxeringsvärde var tredje år vilket senast gjordes under 2015.

Avskrivning görs på föreningens byggnad. Avskrivningar är en redovisningsmässig post som inte påverkar föreningens kassa.

Föreningens underhåll

Under 2014 lät föreningen genom en byggnadsteknisk entreprenör, upprätta en ny underhållsplan med en planeringshorisont på 30 år. Slutsatsen efter upprättandet av underhållsplanen var att fastigheten har ett visst underhållsbehov.

För att finansiera förväntade framtida underhållskostnader samt fördela underhållskostnaderna över åren på ett rättvist sätt på samtliga boende, rekommenderar styrelsen att årligen, i enlighet med underhållsplanen, avsätta medel till fond för yttre underhåll motsvarande den 30-åriga underhållskostnaden på 1 150 000 kr per år. Det bör observeras att stambyten samt utbyte av elsystem inte ingår i underhållsplanen. Dessa åtgärder betraktas som en investeringsåtgärd vars årliga kostnader ska täckas av byggnadernas avskrivning.

Det planerade underhållet på föreningens fastighet under de närmaste fyra åren, är enligt underhållsplanen beräknat till ca 4 500 000 – 5 000 000 kr per år och består bl a av fasadrenoveringar, fönsterbyte, underhåll av tak, balkonger och förråd. Föreningen har tagit hjälp av ingenjörfirman Bjerking AB gällande projektering och upphandling av entreprenad.

Under 2017 har 3 st värmepannor bytts ut i föreningen.

Fönsterbyten i föreningen är slutfört för samtliga bostäder.

Under 2018 kommer arbete med renovering och målning av fasader att påbörjas. Underhållsplanen kommer också att uppdateras under 2018.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sirius II, org.nr 769627-3130

Rapport om årsredovisningen

Uttalande

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sirius II 1, för år 2017. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen 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 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 fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Mitt 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller

tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en 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 fel, 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. Riskerna för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktligt 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 uppmärksamhet 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 inhämtats 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 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 Brf Sirius II 1, för år 2017 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 föreningen 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 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 någon 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..

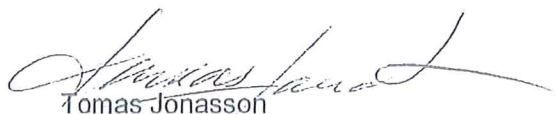
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till disposition av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 förenlig 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.

Uppsala den 9 april 2018



Tomas Jonasson

Revisor

Borev revisionsbyrå AB