

Styrelsen för Brf Sirius 12, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen förvärvade 2006-09-29 fastigheten Stockholm Sirius 12 i Stockholms kommun. Den totala anskaffningskostnaden uppgick till 58 685 246 kronor. Detta belopp inkluderar samtliga anskaffningskostnader såsom lagfartskostnader och provisioner etc.

Förvärvet skedde genom att föreningen köpte aktierna i Reinhold Gustafsson byggnads AB för 57 056 756 kronor samt därefter köpte fastigheten för 100 000 kronor av fastighetsbolaget. Värdet på aktierna i dotterbolaget har därefter skrivits ned med 55 900 000 till 1 156 756 kronor. Värdet på byggnader och mark har samtidigt skrivits upp med samma belopp. Beloppet har krediterats en uppskrivningsfond och ingår därigenom i föreningens bundna egna kapital. Föreningens bundna egna kapital uppgår till 46 599 653 kronor per 2017-12-31. Aktierna i dotterbolaget avyttrades 2007-02-21.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar finns registrerade hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet

Föreningen äger tomtmark och byggnader med beteckningen Stockholm Sirius 12, Upplandsgatan 45 i Stockholms kommun. Fastigheten består av ett flerbostadshus i 5 våningar, varav bottenvåningen mot gatan inrymmer lokaler och bostäder samt övriga våningsplan bostäder. Fastigheten består av ett gathus med en vinkel mot gården. På gården finns två fristående mindre byggnader som vardera inrymmer en bostad. En tvättstuga finns i källaren i gathuset.

Markareal för tomten uppgår till 908 kvadratmeter. Lägenhetsytorna uppgår till 1 988 kvadratmeter och lokalytan till 336 kvadratmeter. Fastighetens totala yta uppgår till 2 324 kvadratmeter.

Byggnaderna som ursprungligen är uppförda 1885 och ombyggda 1974 innehåller totalt 25 bostadslägenheter. Alla är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift 34 425 kr (1 377 kr per lägenhet) samt fastighetsskatt för lokaler som för närvarande är 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

X

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet år 2019 är 81 725 000 kr, varav byggnadsvärdet är 29 525 000 kr och markvärdet är 52 200 000 kr. Värdeår är 1982.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult AB, en del av Fastum AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 5 september 2006.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 312 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Till fonden ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 24 juni 2019 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Bengt Lind, Ordförande Anneli Sandver Widegren Per Sundin Jonas Birke
-----------	--

Suppleanter	Jörgen Karlsson Magnus Rydin Lemoine
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 2 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Brandkontoret.

Revisor

Margareta Kleberg
BDO Mälardalen AB

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har fyra bostadsrättsöverlåtelser skett.

Ett av föreningens tre lån löstes under mars 2020 genom slutamortering om 640 082 kr. X

B

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 38 (36) medlemmar. Under året har 6 medlemmar tillträtt samt 4 medlemmar utträtt ur föreningen vid 4 (3) överlåtelse.

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 330	1 367	1 391	1 621	1 602
Resultat efter finansiella poster	-108	-372	-38	200	88
Soliditet (%)	75,83	75,77	70,02	66,92	66,26
Fastighetslån/kvm (kr)	6 852	6 661	9 367	9 618	9 870
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,01	0,91	0,88	0,90	0,93
Årsavgift/kvm (kr)	312	310	310	404	415

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån vid årets slut dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Föreningens räntekostnader dividerat med föreningens fastighetslån.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet. X

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	40 443 134	5 797 248	359 271	-2 254 149	-371 512	43 973 992
Disposition av föregående års resultat:			183 834	-555 346	371 512	0
Årets resultat					-107 596	-107 596
Belopp vid årets utgång	40 443 134	5 797 248	543 105	-2 809 495	-107 596	43 866 396

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 809 495
årets förlust	-107 596
	-2 917 091

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	245 175
i ny räkning överföres	-3 162 266
	-2 917 091

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar. X

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 330 057	1 367 303
Övriga rörelseintäkter		0	11 048
Summa rörelseintäkter		1 330 057	1 378 351
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-798 101	-1 135 354
Övriga externa kostnader	4	-189 304	-177 847
Avskrivningar		-312 840	-312 840
Summa rörelsekostnader		-1 300 245	-1 626 041
Rörelseresultat		29 812	-247 690
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-137 415	-123 882
Summa finansiella poster		-137 408	-123 822
Resultat efter finansiella poster		-107 596	-371 512
Årets resultat		-107 596	-371 512

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	56 309 614	56 615 666
Inventarier, verktyg och installationer	6	27 147	33 935
Summa materiella anläggningstillgångar		56 336 761	56 649 601
Summa anläggningstillgångar		56 336 761	56 649 601
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	3 665	13 332
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	98 909	96 893
Summa kortfristiga fordringar		102 574	110 225
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 409 040	1 275 848
Summa kassa och bank		1 409 040	1 275 848
Summa omsättningstillgångar		1 511 614	1 386 073
SUMMA TILLGÅNGAR		57 848 375	58 035 674

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 240 382	46 240 382
Fond för yttre underhåll		543 105	543 105
Summa bundet eget kapital		46 783 487	46 783 487
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 809 495	-2 437 983
Årets resultat		-107 596	-371 512
Summa fritt eget kapital		-2 917 091	-2 809 495
Summa eget kapital		43 866 396	43 973 992
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 622 164	13 622 164
Summa långfristiga skulder		13 622 164	13 622 164
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		43 784	43 784
Leverantörsskulder		56 559	194 205
Skatteskulder		19 177	6 072
Övriga skulder		30 082	36 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	210 213	158 883
Summa kortfristiga skulder		359 815	439 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 848 375	58 035 674

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	10 år

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter	620 016	620 016
Hyror lokaler	616 496	691 835
Debiterad fastighetsskatt	93 545	55 452
	1 330 057	1 367 303

Not 3 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	30 368	76 723
Städkostnader	28 617	32 056
Hyra av entrémattor	16 460	12 653
Snöröjning/sandning	6 250	6 250
Hisservice/besiktning	7 093	8 090
Besiktningkostnader	1 770	37 472
Reparationer	190 661	140 566
Hissreparationer	29 588	7 260
Planerat underhåll	-6 180	318 975
Fastighetsel	31 607	33 326
Uppvärmning	296 579	311 296
Avfallshantering	44 831	39 431
Försäkringskostnader	38 235	40 291
Sotning	11 702	0
Kabel-tv	70 520	70 515
Förbrukningsmaterial	0	450
	798 101	1 135 354

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Fastighetsskatt	121 675	102 205
Telefoni	2 949	4 867
Revisionsarvode	24 527	34 836
Ekonomisk förvaltning	32 040	26 880
Serviceavg till branschorgan	5 142	5 082
Bankkostnader	2 791	2 667
Övriga poster	180	1 310
	189 304	177 847

Not 5 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 257 362	60 257 362
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 257 362	60 257 362
Ingående avskrivningar	-3 641 696	-3 335 644
Årets avskrivningar	-306 052	-306 052
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 947 748	-3 641 696
Utgående redovisat värde	56 309 614	56 615 666

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	67 875	67 875
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	67 875	67 875
Ingående avskrivningar	-33 940	-27 152
Årets avskrivningar	-6 788	-6 788
Utgående ackumulerade avskrivningar	-40 728	-33 940
Utgående redovisat värde	27 147	33 935

Not 7 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordran	3 665	13 102
Fordran på Fastum	0	230
	3 665	13 332

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-TV och bredband	72 219	70 520
Försäkring	26 690	26 373
	98 909	96 893

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank Hypotek	1,150	2023-01-25	7 882 082	7 882 082
Swedbank Hypotek	0,938	3-månaders	640 082	640 082
Swedbank Hypotek	0,805	3-månaders	5 100 000	5 100 000
			13 622 164	13 622 164

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.


Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Lokalvård	2 393	2 341
El	2 020	3 034
Fjärrvärme	37 673	40 059
Avfall	10 147	0
Förvaltning	3 252	0
Räntor	23 212	4 675
Förutbetalda avgifter och hyror	131 516	108 774
	210 213	158 883

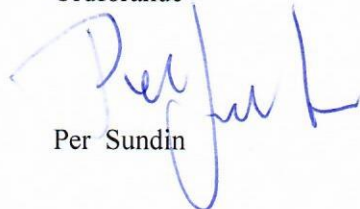
Not 11 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	33 720 246	33 720 246
	33 720 246	33 720 246

Stockholm

2020 06 08


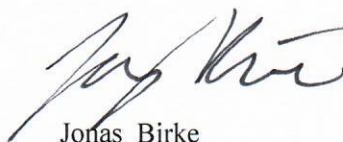
Bengt Lind
Ordförande



Per Sundin




Anneli Sandver Widegren



Jonas Birke

Min revisionsberättelse har lämnats *30 juni 2020*



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sirius 12
Org.nr. 716422-1181

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sirius 12 för år 2019.

Enligt vår 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sirius 12 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

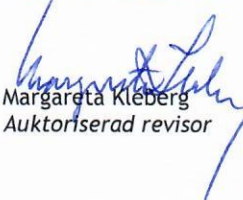
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM den 30 juni 2020

BDO MÄLARDALEN AB



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor