

Årsredovisning

för

Brf Sirius 31

716421-9714

Räkenskapsåret

2019

Styrelsen för Brf Sirius 31 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bostadsrättsföreningen

Fastigheten är belägen på Västmannagatan 44 och 46 i Stockholm. Huset består av 49 lägenheter, varav 48 är upplåtna som bostadsrätt och 1 som hyresrätt samt 6 lokaler. Därutöver har föreningen 60 garageplatser och 5 MC-platser.

Den sammanlagda boarean är 3206 kvm och lokalerna har en yta av om 2522 kvm.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 maj 2019.

Styrelsen

Ledamöter

Lennart Arrhenius, ordförande

Marietta Löwy, sekreterare

Bill Axelsson

Carina Reich

Thomas Wilke

Suppleanter

Erik Godberg

Louise Jansson

Valberedning

Maud Axelsson

Cecilia Wilke

Firmatecknare

Två i förening av ledamöterna

Styrelsen har under 2019 haft 7 protokollförda sammanträden.

Revisor:

Katarina Nyberg , HQV Stockholm AB, Auktoriserad revisor.

Medlemmar

Under året har 6 nya medlemmar godkänts av styrelsen.

Fastighetsförvaltare

Föreningens kamerala förvaltning, ombesörjes av Carin Forslund AB och den tekniska förvaltningen sköts av Holmfast Drift AB.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via försäkringsbolaget IF.

Väsentliga händelser under året

Fasad och balkonger på gårdssidan har renoverats.
Föreningen har amorterat 1 miljon vardera på två lån.

Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet för föreningens fastighet uppgick vid årets slut till 152 600 000 kronor, varav byggnad 53 200 000 kronor och mark 99 400 000 kronor.

Föreningen har sitt säte i STOCKHOLM.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	6 079	6 074	6 011	7 175	6 997
Balansomslutning	199 763	200 341	196 927	195 145	186 670
Soliditet (%)	52,1	51,4	50,0	48,3	45,3

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Överlåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	86 815 518	16 775 648	2 054 400	-3 615 738	998 539	103 028 367
Disposition av föregående års resultat:			331 800	666 739	-998 539	0
Årets resultat					1 113 465	1 113 465
Belopp vid årets utgång	86 815 518	16 775 648	2 386 200	-2 948 999	1 113 465	104 141 832

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 948 999
årets vinst	1 113 465
	-1 835 534

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	457 800
i ny räkning överföres	-2 293 334
	-1 835 534

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Nettoomsättning	1	6 079 105 6 079 105	6 073 727 6 073 727
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-2 610 648	-2 813 856
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 479 211 -4 089 859	-1 450 248 -4 264 104
Rörelseresultat		1 989 246	1 809 623
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-875 781	-811 084
Resultat efter finansiella poster		1 113 465	998 539
Resultat före skatt		1 113 465	998 539
Årets resultat		1 113 465	998 539

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	181 855 364	178 516 681
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts/hyresfordringar		973 151	952 412
Övriga fordringar		0	392 966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 995	126 248
		1 119 146	1 471 626
<i>Kassa och bank</i>		16 788 154	20 352 738
Summa omsättningstillgångar		17 907 300	21 824 364
SUMMA TILLGÅNGAR		199 762 664	200 341 045

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		103 591 166	103 591 166
Fond för yttre underhåll		2 386 200	2 054 400
		105 977 366	105 645 566
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 948 999	-3 615 739
Årets resultat		1 113 465	998 539
		-1 835 534	-2 617 200
Summa eget kapital		104 141 832	103 028 366
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	4	92 000 000	94 000 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		342 775	356 093
Leverantörsskulder		75 405	28 093
Aktuella skatteskulder		863 649	754 322
Övriga skulder		272 502	296 432
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 066 501	1 877 739
Summa kortfristiga skulder		3 620 832	3 312 679
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		199 762 664	200 341 045

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad	1%
Bergvärme	2%
Fönster	3,33%
Renoveringar/förbättringar	5%
Hissar	2,5%
Gym	10%
Värmeanläggning	3,33%
Balkonger	2,5%
Fasad	2,5%

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2019	2018
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Hyror	96 210	97 117
Hyror lokaler	4 003 292	3 995 457
Hyror garage	1 274 848	1 278 388
Årsavgifter	600 616	592 606
Övriga intäkter	104 139	110 160
	6 079 105	6 073 728

Not 2 Driftskostnader

	2019	2018
El	456 832	470 892
Vatten	123 105	151 490
Städning	26 543	13 859
Sophämtning	228 406	161 834
Hissar	14 098	12 071
Uppvärmning	262 191	108 438
Fastighetsskatt/avgift	473 473	390 176
Fastighetsförsäkring	186 339	177 593
Fastighetsskötsel/teknisk förvaltning	163 910	122 711
Revisionsarvode	19 819	24 542
Övriga förvaltningskostnader	70 255	46 304
Övriga fastighetskostnader	191 270	645 974
Ekonomisk förvaltning	80 647	79 787
Konsultarvoden	0	57 446
Lås	13 876	53 450
Kabeltv/bredband	132 238	132 650
Styrelsearvoden + soc. avg.	167 646	164 640
	2 610 648	2 813 857

Not 3 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 128 258	187 162 764
Inköp	4 817 894	965 494
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	192 946 152	188 128 258
Ingående avskrivningar	-9 611 577	-8 161 329
Årets avskrivningar	-1 479 211	-1 450 248
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 090 788	-9 611 577
Utgående redovisat värde	181 855 364	178 516 681

Not 4 Skulder till kreditinstitut


Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Swedbank 2855424087	1,001	rörligt	6 000 000	7 000 000
Swedbank 2854233703	0,88	2020-09-25	29 000 000	29 000 000
Swedbank 2854233695	0,872	rörligt	20 000 000	20 000 000
Swedbank 2854233943	0,74	2023-09-25	10 000 000	10 000 000
Swedbank 2854233737	0,89	2023-10-25	27 000 000	28 000 000
			92 000 000	94 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld			55 000 000	56 000 000

Not 5 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Företagsinteckning	115 000 000	115 000 000
	115 000 000	115 000 000

Stockholm den 30 april 2020


Lennart Arrhenius

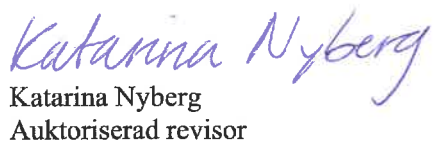

Marietta Löwy


Thomas Wilke


Bill Axelsson


Carina Reich

Min revisionsberättelse har lämnats den 19 maj 2020


Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sirius 31
Org.nr 716421-9714

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sirius 31 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 för föreningen.

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 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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 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 Brf Sirius 31 för räkenskapsåret 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

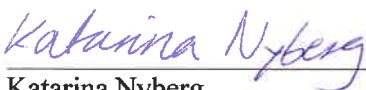
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisions sed 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 2020-05-19



Katarina Nyberg
Auktoriserad revisor