

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sirius 33

769621-7186

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sirius 33 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Om föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten Sirius 33 upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen, även kallad en oäkta förening.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2011-04-06 fastigheten Sirius 33 från Huset 33 AB för en köpeskilling om 179 291 975 kr. Fastighetens två byggnader är belägna på Upplandsgatan 49, 113 28 Stockholm respektive Västmannagatan 52, 113 25 Stockholm. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten uppfördes 1971. Fastigheten består av två flerbostadshus med sju våningar ovan mark samt två källarplan.

Föreningen består av 49 bostadsrätter om 3242 kvm BOA, samt 3 hyresrätter om 235 kvm BOA. Antal lokaler uppgår till 17 st. med en total yta på 2 813 kvm LOA. Total uthyrningsbar yta 6290 kvm (BOA+LOA). Föreningen har även 79 garageplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Bostadsrättstillägg ingår.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen hanterades under året av Brain Accounting AB.
Den tekniska förvaltningen sköts av Loudden Bygg- & Fastighets AB.

Medlemsinformation

Det har under året skett 6 bostadsöverlåtelse. Vid årets början hade föreningen 74 medlemmar och vid årets utgång 73 medlemmar. Under 2020 har 10 medlemmar avgått och 9 medlemmar tillkommit till föreningen.

Styrelse och övriga funktionärer

Föreningen har under år 2020 haft följande funktionärer:

Styrelse

Magnus Tönne (ordförande)
Lina Söderqvist
Gerd Lundin
Jonas Mejri

Styrelsesuppleanter

Victoria Tottie
Veronica Tillas

Valberedning

Susanne Högman
Charlotte Kalin
Lars-Olof Lindgren

Revisor

Thomas Jermdal, BDO Mälardalen AB

Styrelsen har under år 2020 haft 8 protokollförda sammanträden och årsstämma.

Styrelsens och revisorns ersättning

Arvode till styrelsen utgår för tiden 2020-05-26 till nästföljande årsstämma med 150 000 kr att fördela inom sig. Arbetsgivaravgifter tillkommer.

Ersättning till revisorn utgår med av denne utfärdad räkning.

Reparationer och underhåll- sammanfattning

I tabellen framgår hur vi ligger till i förhållande till planen:	Mkr
Reservering enligt plan	23,0
Reparation och underhåll år 2011	-0,6
Reparation och underhåll år 2012	-14,9
Kompensationer till hyresgäster år 2012	-0,8
Upplåtelser av bostadsrätter, nett, år 2012	8,2
Kvar till framtida renoveringar efter 2012-12-31	14,9
Reparation och underhåll år 2013	-5,7
Upplåtelser av bostadsrätter, netto, år 2013	3,0
Kvar till framtida renoveringar efter 2013-12-31	12,2
Reparation av taken	-1,0
Upplåtelser av bostadsrätter, netto år 2014	4,8
Reparation och underhåll år 2014	0,5
Kvar till framtida renoveringar efter 2020-12-31	15,5

De beräknade kvarvarande medlen (15,5 Mkr) skall räcka till:

1. Renovering av gårdsbjälklag

Genomförda större underhålls- och reparationsarbeten över åren

2020	Rengöring av fasad
2019	Upprustning av innergård

2019	Fasadtvätt
2019	Nytt portlåssystem
2017	Takvåningen på Västmannagatan 52, 7TR, omvandlades till 3st lägenheter. Inkluderar nytt tak.
2016	Två lokaler på Västmannagatan 52, 1TR, byggdes om till 2 st lägenheter.
2015	Sanering av PCB i fasadens fogar. Nya golv i delar av NTI-gymnasiets lokaler.
2014	Utbyte av hissorg och maskin på Västmannagatan 52.
2013	Utbyte av fönster och balkongdörrar. Utbyte av hissorg och maskin Västmannagatan 52.
2012	Stambyte

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året fortsatt med amortering på föreningens lån.

Efter tidigare OVK och radiator - kontroll har ett antal radiatorer bytts ut.

Nytt lokalhyresavtal på 3 år har tecknats med Stiftelsen Barnens Dag.

En lokalhyresgäst på Upplandsgatan har sagts upp för avflyttning då denna mindre lokal/lgh skall rustas upp och säljas som lgh under 2021.

Vissa lokalhyresgäster har önskat hyressänkning pga pandemin, föreningen har med dessa lokalhyresgäster överenskommit hyresbefrielse över en viss tid men med senare lagd hyresbetalning.

Föreningens ekonomi

Fr.o.m. den 1/1 2008 betalar bostadsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 429 kr per bostadslägenhet år 2020 eller maximalt 0,4% av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

För bostadsrättslägenheterna har månadsavgiften varit oförändrad under 2020. Föreningen planerar inga avgiftshöjningar. Årets resultat fortsätter vara positivt och vi ser att 2021 resultat kommer stärkas ytterligare. Under året 2020 har föreningen amorterat på lån med 5 500 000 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	8 977	8 158	9 049	9 025
Årets resultat	2 050	1 157	2 176	2 101
Resultat efter finansiella poster	2 997	1 868	2 207	2 101
Balansomslutning	171 932	174 219	176 861	179 139
Soliditet (%)	52,74	50,87	49,48	47,69
Årsavgift kr/kvm/år	659	659	659	654
Uppvärmning kr/kvm total yta	106	120	126	129
Fastighetslån kr/kvm BR yta	23 944	25 640	27 028	28 300
Behållningsgrad %	45	48	62	65
Kassa och bank	3 057 849	3 887 822	4 371 747	4 546 909

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	111 651 965	3 213 000	-27 389 224	1 157 135	88 632 876
Disposition av föregående års resultat:			1 157 135	-1 157 135	0
Avsättning till yttre fond		523 200	-523 200		0
Årets resultat				2 050 201	2 050 201
Belopp vid årets utgång	111 651 965	3 736 200	-26 755 289	2 050 201	90 683 077

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-26 755 289
årets vinst	2 050 201
	-24 705 088

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll i ny räkning överföres	523 200
	-25 228 288
	-24 705 088

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Årsavgifter	2	8 977 458	8 157 690
Övriga rörelseintäkter		159 196	1 651 647
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		9 136 654	9 809 337
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 459 391	-4 008 765
Övriga externa kostnader	4	-520 472	-673 368
Personalkostnader	5	-180 162	-191 806
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 138 606	-2 150 981
Summa rörelsekostnader		-5 298 631	-7 024 920
Rörelseresultat		3 838 023	2 784 417
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 046	13 347
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-847 094	-929 565
Summa finansiella poster		-841 048	-916 218
Resultat efter finansiella poster		2 996 975	1 868 199
Resultat före skatt		2 996 975	1 868 199
Skatter			
Skatt på årets resultat		-946 774	-711 064
Årets resultat		2 050 201	1 157 135

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	168 090 786	170 221 146
Inventarier, verktyg och installationer	9	6 185	14 431
Summa materiella anläggningstillgångar		168 096 971	170 235 577
Summa anläggningstillgångar		168 096 971	170 235 577
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		190 470	20 517
Övriga fordringar	10	484 228	497
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	102 634	74 283
Summa kortfristiga fordringar		777 332	95 297
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 057 849	3 887 822
Summa kassa och bank		3 057 849	3 887 822
Summa omsättningstillgångar		3 835 181	3 983 119
SUMMA TILLGÅNGAR		171 932 152	174 218 696

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		111 651 965	111 651 965
Yttre fond		3 736 200	3 213 000
Summa bundet eget kapital		115 388 165	114 864 965
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-26 755 289	-27 389 224
Årets resultat		2 050 201	1 157 135
Summa fritt eget kapital		-24 705 088	-26 232 089
Summa eget kapital		90 683 077	88 632 876
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	12 750 000	83 125 000
Summa långfristiga skulder		12 750 000	83 125 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	64 875 000	0
Leverantörsskulder		56 932	409 948
Skatteskulder		1 393 744	607 517
Övriga skulder	13	650 966	659 802
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 522 433	783 553
Summa kortfristiga skulder		68 499 075	2 460 820
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		171 932 152	174 218 696

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Byggnader	2%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Behållningsgrad %

Avsättningar och skulder inklusive uppskjuten skatteskuld dividerat med justerat eget kapital (ggr) (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 135 784	2 135 784
Hysesintäkter bostäder	322 308	316 143
Hysesintäkter lokaler	4 924 365	4 194 016
Fastighetsskatt	124 691	98 745
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	1 470 310	1 413 002
	8 977 458	8 157 690

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	235 856	303 334
Snöröjning	7 885	0
Städning	76 091	68 555
Besiktningkostnader	6 730	8 256
Bevakningskostnader	21 794	19 240
El	193 281	274 573
Fjärrvärme	665 317	756 637
Vatten	124 694	96 599
Sophämtning	60 994	69 598
Kabel-tv avgift	164 989	180 673
Fastighetsskatt	43 817	518 843
Fastighetsförsäkring	83 171	125 651
Reparationer	412 682	710 465
Underhåll	361 674	850 654
Övrigt	416	25 687
	2 459 391	4 008 765

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Revisionsarvode	63 499	30 034
Kameral förvaltning Brain	91 959	89 753
Konsultarvode Brain	26 389	20 848
Konsultarvode övriga	299 207	492 871
Serviceavgift Fastighetsägarna	10 948	10 796
Telefon, post och datakommunikation	3 100	2 693
Bankkostnader	4 804	4 987
Övriga förvaltningskostnader	20 506	21 386
	520 412	673 368

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	150 000	150 000
Sociala avgifter	30 162	41 806
	180 162	191 806
Medelantalet anställda	Inga	Inga

Not 6 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader	2 130 360	2 130 363
Installationer	8 246	20 618
	2 138 606	2 150 981

Not 7 Räntekostnader

	2020	2019
Räntekostnader	847 094	929 565
	847 094	929 565

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 695 150	188 695 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 695 150	188 695 150
Ingående avskrivningar	-18 474 003	-16 343 641
Årets avskrivningar	-2 130 360	-2 130 363
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 604 363	-18 474 004
Utgående redovisat värde	168 090 787	170 221 146
Taxeringsvärden byggnader	78 000 000	78 000 000
Taxeringsvärden mark	96 400 000	96 400 000
	174 400 000	174 400 000

Not 9 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	41 231	41 231
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	41 231	41 231
Ingående avskrivningar	-26 800	-6 183
Årets avskrivningar	-8 246	-20 617
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 046	-26 800
Utgående redovisat värde	6 185	14 431

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Behållning skattekonto	484 228	497
	484 228	497

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	27 723	0
Bostadsrätterna	6 010	5 890
ComHem	42 332	41 235
Loudden	21 654	21 305
Övriga poster	4 915	5 853
	102 634	74 283

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Enligt föreningens redovisningsprinciper som anges i not 1, ska de delar av lånen som har utbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts när de förfaller.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB 33372299	0,92	2021-03-28	44 000 000	45 000 000
SEB 40885463	1,07	2021-03-28	20 875 000	22 375 000
SEB 40885471	1,35	2022-03-28	12 750 000	15 750 000
			77 625 000	83 125 000

Lånet om 45 000 000 kr har omplacerats under 2020.
Under året har 5 500 000 kr amorterats

Not 13 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Moms	113 830	4 322
Mottagna depositioner	493 192	488 233
Entreprenadavtalet Axxonen	0	125 000
Övriga poster	43 944	42 247
	650 966	659 802

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	1 310 582	594 400
Upplupet revisionsarvode	35 000	35 000
Upplupen kostnad el	6 290	19 570
Upplupen kostnad fjärrvärme	86 675	93 710
Övriga upplupna kostnader	83 886	40 873
	1 522 433	783 553

Not 15 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Stockholm den / 2021

Magnus Tönne
Ordförande

Lina Söderkvist

Gerd Lundin

Jonas Mejri

Min revisionsberättelse har lämnats

Thomas Jerndal
Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2021



Årsredovisning 2020 Brf Sirius 33-v3.pdf
(272978 byte)
SHA-512: 694f39d911b80d393c7bc6fd5fed74ab3d13c
bc7a8c9c3d9046719be98cb3aca3183d8e70849095d208
267281396b5def01e575b2b43b0e71de684d1ff505a2c

Handlingarna är undertecknade av

2021-05-04 14:30:32 (CET)



Magnus Söderström Tönne

vpmagnum@me.com 196607069017
83.251.185.155
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-05-04 13:56:51 (CET)



Gerd Lundin

gerd.lundin@outlook.com 194608165900
80.216.83.112
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-05-04 14:16:47 (CET)



Lina Söderqvist

lina.soederqvist@gmail.com 197301231408
2.68.204.10
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-05-06 10:53:15 (CET)



Jonas Mejri

jonasmejri@hotmail.com 198503291430
83.251.186.253
Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2021-05-06 11:26:44 (CET)



Thomas Jerndal

thomas.jerndal@bdo.se 196804140355
217.119.170.26
Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2020 Brf Sirius 33 v3

Verifiera äktheten och integriteten av detta kvitto genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

c060f8a9c24e6c1c74d838db45a6f91b587490e380faab8d9ed299484a81fbcb989b959b2250b920218eb35c36f4f7f39d134755292485045b89ade103f139

0



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskrivna underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.