

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen SIRIUS 22
769601-2785

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Noter	7
Noter till resultaträkning	8-9
Noter till balansräkning	10-11
Övriga noter	11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Organisationsnummer 769601-2785

Styrelsen för Brf Sirius 22 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020

Förvaltningsberättelse

Föreningen registrerades 1996-02-01. Fastigheten förvärvades år 2000. Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sirius 23 i Stockholm sedan 2 december 2015 efter ombildning, Fastigheten är uppförd 1898-1908 och ombyggd 1927 samt 1943. Fastigheten omfattar 30 bostadslägenheter, varav 29 är upplåtna med bostadsrätt och 1 med hyresrätt, med en bostadsyta om 2809 m² samt 2 lokaler upplåtna som hyresrätt om 486 m².

Styrelsen

Styrelsen har sedan föreningsstämman haft följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Karl Jungstedt, ordförande

Carina Adesol, sekreterare

Erik Brinck, vice ordförande

Karl-Einar Lindgren, ekonomisk förvaltning till 1 oktober 2020

Andreas Carlsson, ekonomisk förvaltning från 1 oktober 2020

Didier Mazuru, teknisk förvaltning

Suppleanter

Jaroslav Wolanski

Annika Grönros

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisor

Föreningens revisor har varit Christina Wahlström, Revisorspoolen Matsson & Co.

Sammanträden

Föreningen har haft en ordinarie och två/tre extra föreningsstämmor. Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden samt 1 konstituerande möte.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har Fastighetsägarna Stockholm AB som förvaltare. Förvaltaren svarar för teknisk och ekonomisk förvaltning samt skötsel och trappstädning. Ansvarig förvaltare har varit Susanne Engvall.

Fastigheten Sirius 23 är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

Fastigheten Sirius 23 har gemensamhetsanläggningarna Sirius ga:4-8 tillsammans med fastigheten Sirius 24.

Kommersiella hyresgäster

Samtliga lokaler är uthyrda med långa kontrakt. Hyrorna indexjusteras enligt respektive kontrakt.

Under verksamhetsåret har vissa hyresgäster påverkats av pandemin men föreningen har assisterat hyresgästerna för att hantera situationen.

-CB DM AC

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Årets underskott före avskrivningar hänger samman med tillbyggnation av styrelse/allrum på fastighetens vind. Årsavgifterna är oförändrade.

Föreningen står för kostnader för fastigheten Sirius 23 och sin andel av gemensamhetsanläggningarna Sirius ga:4-8 som fördelas efter andelar fastställda av Lantmäteriet och administreras i Sirius 22 Samfällighetsförening.

Taxebundna kostnader såsom uppvärmning, el och avgifter för sophämtning har varit stabila. Kostnad för vatten och avlopp har överskridit budget, vilket har kunnat härledas till en efterfakturering från 2018. Posten kommer fortsatt under 2021 vara under observation.

Reparationer, underhåll och förbättringsarbeten

En långsiktig underhållsplan har tagits fram för fastigheterna Sirius 23 och Sirius 24 samt gemensamhetsanläggningarna Sirius ga:4-8.

Underhållet har utförts av Sirius 22 BRF och kostnaderna fördelas mellan Sirius 22 BRF och Sirius 22 Lokal enligt fastställda andelar.

Under året har följande arbete utförts:

- Tillbyggnad av styrelse/allrum på vind
- Omförhandling av bredbandsavtal, utökat hastighet till samma pris.
- Radonmätning mars 2020
- Energideklaration registrerad hos Boverket i april
- Byte av list på porten till Odengatan 79
- Slipning på sidorna av portarna på Upplandsgatan 79 och 81
- Trädgårdsunderhåll på innegård
- Visst nedfall av sot från kommersiell hyresgäst. Förvaltningen kontrollerar att hyresgästen följer instruktionerna.
- Handikappshissen på Upplandsgatan 53 är nedmonterad
- Entrén på Upplandsgatan 53 är färdigmålad.
- Träpanel på fasaden mot gatorna har renoverats,
- Uppdaterat snöskottningsavtal
- Åtgärder av läckage från tak.
- Beställt och erhållit rapport från Fastighetsägarna angående husets aktuella underhåll.
- Fönsterputs i trapphus på Upplandsgatan 53 och Odengatan 79 in- och utvändigt.
- Åtgärd av fasad på hörnet av gården, med byte av spruckna stuprör
- Åtgärd av dörrstängare i porten på Odengatan 79
- Färgsläpp och ev läckage från taket tillfälligtvis åtgärdat i 2 omgångar.
- Komplettering av snörasskydd mot gården ovanför utgång från trapphus vid Odengatan 79 och 81.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 843	2 826	2 540	2 475
Rörelseresultat (tkr)	358	15	383	457
Resultat efter fin. poster (tkr)	215	-214	172	252
Balansomslutning	53 021	53 191	52 945	53 336
Soliditet (%)	74,6	74	74,7	

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	35 313 875	10 367 847	3 155 009	-9 278 658	-214 168	39 343 905
Resultatdisposition enl föreningsstämman:						
- reservering till fond för yttre underhåll i enlighet med stadgarna			336 000	-336 000		
- ianspråktagande av fonden för yttre underhåll			-513 323	513 323		
- balanseras i ny räkning				-214 168	214 168	
Årets resultat					214 660	214 660
Belopp vid årets utgång	<u>35 313 875</u>	<u>10 367 847</u>	<u>2 977 686</u>	<u>-9 315 503</u>	<u>214 660</u>	<u>39 558 565</u>

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att ansamlade förslusten i kronor	
Balanserat resultat	-9 315 503
Årets vinst	214 660
Totalt	<u>-9 100 843</u>
Behandlas så att:	
- till fonden för yttre underhåll reserveras enl stadgarna.	-336 000
- balanseras i ny räkning	9 436 843
Summa	<u>9 100 843</u>

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 842 813	2 825 809
Övriga rörelseintäkter		-	53 718
Summa rörelseintäkter		2 842 813	2 879 527
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 792 437	-2 183 217
Övriga externa kostnader	5	-24 520	-75 888
Personalkostnader och arvoden	4	-10 500	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-657 384	-605 904
Summa rörelsekostnader		-2 484 841	-2 865 009
Rörelseresultat		357 972	14 518
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		938	58
Räntekostnader och liknande resultatposter		-144 250	-228 745
Summa finansiella poster		-143 312	-228 687
Resultat efter finansiella poster		214 660	-214 169
Resultat före skatt		214 660	-214 169
Årets resultat		214 660	-214 168

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	50 260 097	49 284 281
Pågående nyanl. och förskott avs. materiella anl.tillg.	7	-	805 840
Inventarier, maskiner och installationer	8	76 800	-
Summa materiella anläggningstillgångar		50 336 897	50 090 121
Summa anläggningstillgångar		50 336 897	50 090 121
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		166 707	-
Övriga fordringar		422 881	690 688
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		97 970	311 756
Summa kortfristiga fordringar		687 558	1 002 444
Kassa och bank	9		
Kassa och bank		1 996 313	2 098 690
Summa kassa och bank		1 996 313	2 098 690
Summa omsättningstillgångar		2 683 871	3 101 134
SUMMA TILLGÅNGAR		53 020 768	53 191 255

BDM AC

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		45 681 722	45 681 722
Fond för yttre underhåll		2 977 686	3 155 009
Summa bundet eget kapital		48 659 408	48 836 731
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 315 503	-9 278 658
Årets resultat		214 660	-214 168
Summa fritt eget kapital		-9 100 843	-9 492 826
Summa eget kapital		39 558 565	39 343 905
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	10	13 000 000	13 000 000
Leverantörsskulder		50 277	319 952
Övriga skulder		116 978	34 032
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		294 948	493 366
Summa kortfristiga skulder		13 462 203	13 847 350
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		53 020 768	53 191 255

ABD 1 K

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna Redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Anskaffningsvärde</i>	<i>% per år</i>
Byggnad	29 640 209	2%
Stamreovering	437 117	2%
Säkerhetsdörrar	217 913	2%
Nytt styrelserum	1 614 000	2%
Inventarier	96 000	20%
	32 005 239	

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	995 574	997 909
Hyror	1 579 053	1 598 668
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 893	1 395
Övriga rörelseintäkter	262 293	227 837
	2 842 813	2 825 809

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

Drift

Fastighetsskötsel	57 216	75 006
Städning	113 839	104 094
Tillsyn, besiktning, kontroller	31 511	16 416
Trädgårdsskötsel	7 622	14 381
Snöröjning	6 720	40 255
Sotning	6 489	
Reparationer	189 993	233 551
El	38 879	60 478
Uppvärmning	428 063	436 996
Vatten	247 055	70 932
Sophämtning	65 320	80 971
Försäkringspremie	57 167	47 318
Fastighetsavgift bostäder	42 870	41 310
Fastighetsskatt lokaler	130 000	130 000
Övriga fastighetskostnader	1 715	339
Kabel-tv/Bredband/IT	101 727	92 849
Förvaltningsarvode ekonomi	29 675	29 687
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	11 271	9 759
Panter och överlåtelse	5 322	1 395
Förvaltningsarvode teknik	19 354	19 301
Teknisk förvaltning utöver avtal	52 479	24 765
Övriga förvaltningskostnader	16 974	16 902
Juridiska åtgärder		101 845
Övriga externa tjänster	12 963	21 343
	1 674 224	1 669 893

Underhåll

Bostäder		16 836
Lokaler		92 537
Gemensamma utrymmen	48 550	97 768
VA/Sanitet		46 585
El		146 397
Hissar	6 642	
Lås		113 201
Tak	10 827	
Mark	31 741	
Gård	20 453	

Totalsumma drift- och fastighetskostnader

1 792 437 **2 183 217**

ABDM K

Not 4 Personalkostnader och arvoden

<i>Löner, arvoden och sociala kostnader</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Styrelsearvode	10 500	
	10 500	

Föreningen har ingen fast anställd personal. Styrelsearvode är en korrigerig av tidigare års bokföring.

Not 5 Övriga externa kostnader

Porto / Telefon	3 570	6 348
Konsultarvode	460	53 200
Revisionarvode	20 490	16 340
Summa	24 520	75 888

Med revisionsarvode avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltningsuppgifter, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<hr/>		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
- Byggnad	29 640 209	29 640 209
- Ombyggnad	655 030	655 030
- Nytt styrelserum	1 614 000	
- Mark	23 112 000	23 112 000
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-4 122 958	-3 517 054
- Årets avskrivning enligt plan	-638 184	-605 904
	<hr/>	<hr/>
Redovisat värde vid årets slut	50 260 097	49 284 281
 Byggnader	35 400 000	35 400 000
Mark	76 600 000	76 600 000
	<hr/>	<hr/>
	112 000 000	112 000 000
 Bostäder. Lgh 30 st	99 000 000	99 000 000
Lokaler	13 000 000	13 000 000
	<hr/>	<hr/>
	112 000 000	112 000 000

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

Vid årets början	805 840	
Investeringar, styrelserum		805 840
Omklassificeringar	-805 840	
Redovisat värde vid årets slut	-	805 840

Not 8 Inventarier

	2020-12-31
<hr/>	
Anskaffningsvärden	
Årets inköp	96 000
Utgående anskaffningsvärde för inventarier	96 000
 Avskrivningar enligt plan	
Årets avskrivning på kvarvarande inventarier	-19 200
Utgående avskrivningar enligt plan på inventarier	-19 200
Utgående redovisat värde för inventarier	76 800



Not 9 Kassa och bank

Sparkonto	133 800	135 249
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 862 513	1 963 441
Summa	1 996 313	2 098 690

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2020-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2019-12-31
SEB 39573504	2021-02-28	0,82%	5 000 000		5 000 000
SEB 39577658		0,75%	8 000 000		8 000 000
			13 000 000		13 000 000

Enligt K2 skall skulder som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som en kortfristig skuld och föreningens reverslån om totalt 13.000.000 kr förfaller 2021-02-28 så hela skulden har redovisats som en kortfristig skuld.

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Summa ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

Not 12 Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut


Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

Underskrifter

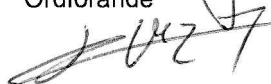
Stockholm 2021 - -



Jungstedt, Karl, Gustaf Peder
Ordförande



Per Erik Brinck



Didier Mazuru



Carina Adesol



Carlsson, Andreas

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - -

Christina Wahlström
Auktoriserad revisor