

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Sirius 12**

716422-1181

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Sirius 12, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen är 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 disponerar 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 2 045 kvadratmeter och lokalytan till 279 kvadratmeter. Fastighetens totala yta uppgår till 2 324 kvadratmeter.

Byggnaderna som ursprungligen är uppförda 1885 och ombyggda 1974 innehåller totalt 26 bostadslägenheter.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

#### Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen betalar full kommunal fastighetsavgift 32 875 kr (1 315 kr per lägenhet) samt fastighetsskatt för lokaler som för närvarande är 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

#### Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 61 278 000 kr, varav byggnadsvärdet är 26 135 000 kr och markvärde 35 143 000 kr. Värdeår är 1982.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med BoVera Konsult 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 310 kr/kvm boyta per år.

#### Avsättning till yttre fond

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

#### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not .

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 29 juni 2017 haft följande sammansättning:

|           |  |
|-----------|--|
| Ledamöter | Bengt Lind, Ordförande<br>Anneli Sandver Widegren<br>John Dellow<br>Per Sundin<br>Eva-Britt Gustafsson (avgått under året) |
|-----------|--|

|           |                 |
|-----------|-----------------|
| Suppleant | Jörgen Karlsson |
|-----------|-----------------|

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

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Namn.

#### Revisorer

Margareta Kleberg

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Tre bostadsrättsöverlåtelser har skett under året. Vår enda kvarvarande hyresrätt har sålts. Tack vare de fortsatt låga räntorna så är föreningens ekonomi god och styrelsen beslutade att sänka avgifterna med 25 % från och med 2017-01-01. 500 000 kr har amorterats under 2017 och ytterligare 3 000 000 kr våren 2018. Ett gruppavtal med Com Hem har tecknats och bredband och basutbud för TV ingår numera i avgiften.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årsskiftet 36 (34) medlemmar. Under året har sex medlemmar tillträtt samt fyra medlemmar utträtt ur föreningen vid fyra (två) överlåtelser.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 1 391       | 1 621       | 1 602       | 1 821       |
| Resultat efter finansiella poster | -38         | 200         | 88          | -170        |
| Soliditet (%)                     | 70,02       | 66,92       | 66,26       | 66,03       |
| Fastighetslån/kvm (kr)            | 9 367       | 9 618       | 9 870       | 9 870       |
| Genomsnittlig skuldränta (%)      | 0,88        | 0,90        | 0,93        | 2,90        |
| Årsavgift/kvm (kr)                | 310         | 404         | 415         | 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 balansomslutning.

#### 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.

### Förändring av eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|---|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets<br>ingång                    | 39 241 736           | 1 999 146             | 359 271                     | -2 416 332             | 200 092           | <b>39 383 913</b> |
| Ökning av<br>insatskapital                    | 1 201 398            | 3 798 102             |                             |                        |                   | <b>4 999 500</b>  |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                      |                       |                             | 200 092                | -200 092          | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                      |                       |                             |                        | -37 909           | <b>-37 909</b>    |
| <b>Belopp vid årets<br/>utgång</b>            | <b>40 443 134</b>    | <b>5 797 248</b>      | <b>359 271</b>              | <b>-2 216 240</b>      | <b>-37 909</b>    | <b>44 345 504</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|  |                   |
|--|-------------------|
| ansamlad förlust                           | -2 216 240        |
| årets förlust                              | -37 909           |
|  | <b>-2 254 149</b> |
| behandlas så att<br>i ny räkning överföres | -2 254 149        |
|  | <b>-2 254 149</b> |

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

| <b>Resulträkning</b>                             | <b>Not</b> | <b>2017-01-01</b>  | <b>2016-01-01</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
|  | <b>1</b>   | <b>-2017-12-31</b> | <b>-2016-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                           |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                  | 2          | 1 391 337          | 1 621 131          |
| Övriga rörelseintäkter                           |            | 4 374              | 8 046              |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |            | <b>1 395 711</b>   | <b>1 629 177</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                          |            |                    |                    |
| Driftskostnader                                  | 3          | -765 551           | -659 023           |
| Övriga externa kostnader                         | 4          | -188 244           | -283 147           |
| Avskrivningar                                    | 5, 6       | -312 840           | -312 840           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |            | <b>-1 266 635</b>  | <b>-1 255 010</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                           |            | <b>129 076</b>     | <b>374 167</b>     |
| <b>Finansiella poster</b>                        |            |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |            | 60                 | 225                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |            | -167 045           | -174 300           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |            | <b>-166 985</b>    | <b>-174 075</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>         |            | <b>-37 909</b>     | <b>200 092</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                            |            | <b>-37 909</b>     | <b>200 092</b>     |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
|   | 1          |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 5          | 56 921 718        | 57 227 770        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 6          | 40 723            | 47 511            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>56 962 441</b> | <b>57 275 281</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>56 962 441</b> | <b>57 275 281</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Övriga fordringar                             | 7          | 34 985            | 34 970            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 8          | 129 677           | 57 459            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>164 662</b>    | <b>92 429</b>     |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 6 208 050         | 1 482 136         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>6 208 050</b>  | <b>1 482 136</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>6 372 712</b>  | <b>1 574 565</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>63 335 153</b> | <b>58 849 846</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
|  | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 46 240 382        | 41 240 882        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 359 271           | 359 271           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>46 599 653</b> | <b>41 600 153</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -2 216 240        | -2 416 332        |
| Årets resultat                               |            | -37 909           | 200 092           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-2 254 149</b> | <b>-2 216 240</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>44 345 504</b> | <b>39 383 913</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  | 9          | 18 622 164        | 19 122 164        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>18 622 164</b> | <b>19 122 164</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                   |                   |
| Förskott från kunder                         |            | 43 784            | 43 784            |
| Leverantörsskulder                           |            | 111 598           | 60 765            |
| Skatteskulder                                |            | 9 002             | 7 827             |
| Övriga skulder                               |            | 44 546            | 44 740            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 10         | 158 555           | 186 653           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>367 485</b>    | <b>343 769</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>63 335 153</b> | <b>58 849 846</b> |



## 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

|                           | 2017             | 2016             |
|---------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter               | 599 123          | 802 332          |
| Hyror bostäder            | 33 576           | 67 152           |
| Hyror lokaler             | 696 472          | 688 392          |
| Debiterad fastighetsskatt | 62 166           | 63 255           |
|                           | <b>1 391 337</b> | <b>1 621 131</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                       | 2017           | 2016           |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Städkostnader         | 43 385         | 42 811         |
| Snöröjning/sandning   | 0              | 13 000         |
| Reparationer          | 269 040        | 141 497        |
| Hissreparationer      | 23 881         | 18 546         |
| Trädgård och utemiljö | 219            | 0              |
| Fastighetsel          | 30 922         | 30 580         |
| Uppvärmning           | 274 135        | 296 479        |
| Avfallshantering      | 39 490         | 35 952         |
| Försäkringskostnader  | 36 542         | 35 234         |
| Kabel-tv              | 3 180          | 3 121          |
| Teknisk förvaltning   | 43 933         | 41 803         |
| Förbrukningsmaterial  | 824            | 0              |
|                       | <b>765 551</b> | <b>659 023</b> |

#### Not 4 Övriga externa kostnader

|                               | 2017           | 2016           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskatt               | 101 655        | 100 480        |
| Telefoni                      | 5 095          | 2 767          |
| Föreningsgemensamma kostnader | 372            | 0              |
| Revisionsarvode               | 20 245         | 16 367         |
| Ekonomisk förvaltning         | 31 889         | 29 810         |
| Serviceavg till branschorgan  | 4 871          | 4 950          |
| Bankkostnader                 | 3 191          | 3 184          |
| Övriga poster                 | 20 926         | 63 714         |
|                               | <b>188 244</b> | <b>221 272</b> |

#### Not 5 Byggnader och mark

|   | 2017              | 2016              |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 60 257 362        | 60 257 362        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>60 257 362</b> | <b>60 257 362</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 029 592        | -2 723 540        |
| Årets avskrivningar                             | -306 052          | -306 052          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 335 644</b> | <b>-3 029 592</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>56 921 718</b> | <b>57 227 770</b> |

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

|   | 2017           | 2016           |
|---|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 67 875         | 67 875         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>67 875</b>  | <b>67 875</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -20 364        | -13 576        |
| Årets avskrivningar                             | -6 788         | -6 788         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-27 152</b> | <b>-20 364</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>40 723</b>  | <b>47 511</b>  |

### Not 7 Övriga fordringar

|               | 2017-12-31    | 2016-12-31    |
|---------------|---------------|---------------|
| Skattefordran | 34 985        | 34 970        |
|               | <b>34 985</b> | <b>34 970</b> |

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                       | 2017-12-31     | 2016-12-31    |
|-----------------------|----------------|---------------|
| Telefon               | 0              | 412           |
| Teknisk förvaltning   | 11 228         | 10 765        |
| Kanal-TV och bredband | 70 515         | 3 180         |
| Hisservice            | 2 668          | 0             |
| Försäkring            | 28 570         | 27 018        |
| Anticimex             | 16 696         | 16 084        |
|                       | <b>129 677</b> | <b>57 459</b> |

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare       | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2017-12-31 | Lånebelopp<br>2016-12-31 |
|------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank Hypotek | 0,96           | 2019-01-25                | 7 882 082                | 7 882 082                |
| Swedbank Hypotek | 0,75           | 2018-12-28                | 5 640 082                | 5 640 082                |
| Swedbank AB      | 0,49           | tre-mån rörlig            | 5 100 000                | 5 600 000                |
|                  |                |                           | <b>18 622 164</b>        | <b>19 122 164</b>        |

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                 | 2017-12-31     | 2016-12-31     |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Bankkostnader                   | 0              | 249            |
| Lokalvård                       | 2 353          | 2 418          |
| El                              | 4 275          | 4 625          |
| Fjärrvärme                      | 27 500         | 43 351         |
| Räntor                          | 5 805          | 4 717          |
| Förutbetalda avgifter och hyror | 118 622        | 131 293        |
|                                 | <b>158 555</b> | <b>186 653</b> |

### Not 11 Ställda säkerheter

|                        | 2017-12-31        | 2016-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 33 720 246        | 33 720 246        |
|                        | <b>33 720 246</b> | <b>33 720 246</b> |

Stockholm den \_\_\_\_\_ 2018

Bengt Lind  
Ordförande

John Dellow

Anneli Sandver Widegren

Per Sundin

Min revisionsberättelse har lämnats den \_\_\_\_\_ 2018

Margareta Kleberg