

ÅRSREDOVISNING 2018

Styrelsen avger härmed redovisning för förvaltningen under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018, föreningens 23:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE*Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Verksamheten bedrevs från slutet av 1800-talet fram till år 1996 som ett bostadsaktiebolag. Ombildning till bostadsrättsförening skedde 1996 genom fusion.

Föreningen är skattemässigt ett privatbostadsföretag, så kallad äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet, Stockholm-Sirius 1, uppfördes 1882 och genomgick en större ombyggnad och modernisering 1954-55, varvid byggnaden även påbyggdes med en våning och innergården överbyggdes.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman 2018 bestått av

Ordförande	Anders Aldrin
Ledamot	Christian Köhler
Ledamot	Ann-Charlotte Raagart
Suppleant	Camilla Isaksson
Suppleant	Anna Kullberg

Övriga funktionärer

Revisor (extern)	Lars Henriksson
Revisor (intern)	Stellan Eriksson
Revisorssuppleant	Ingvar Larsson
Ekonomisk förvaltning	Sandhamre Företagskonsult
Fastighetsskötsel	Loudden Bygg- och Fastighetservice AB
Städning	Mrowca Städservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stambyte har slutförts.
Installation av fiber.

Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1

<i>Flerårsöversikt</i> (Kkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	2 658	2 568	2 363	2 321
Resultat efter finansiella poster	-4 660	-4 505	144	-35
Soliditet (%)	26	46	52	52

Medlemmar

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Lägenheter

Föreningens fastighet innehåller 37 lägenheter, vilka samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Lokaler

Föreningens fastighet innehåller 5 lokaler, varav 3 är upplåtna med bostadsrätt.
2 lokaler hyrs ut av föreningen enligt följande:

<u>Hyresgäst</u>	<u>Yta</u>	<u>Årshyra 2017</u>	<u>Löptid</u>
Biljardexperten AB	475	914 803	2025-09-30
Biljardexperten AB	73	207 584	2020-09-30*)
		<u>1 122 387</u>	

*) Överlåtelse har skett efter balansdagen och nytt avtal löper till 2022-06-30.

Ekonomiska nyckeltal

Årsavgifter 528 kr per kvm bostadsrättsyta (bostäder) från 2017-07-01
Föreningslån 5 011 kr per kvm bostadsrättsyta

*Förändringar av eget kapital*Insatser

Vid årets ingång	10 092 890
Insatshöjning	-
	<u>10 092 890</u>

Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	2 543 500
Årets ianspråktagande	-1 200 000
Årets omföring	237 600
	<u>1 581 100</u>

Ansamlad förlust

Vid årets ingång	-3 157 461
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	1 200 000
Omföring till fond för yttre underhåll	-237 600
Årets resultat	-4 659 798
	<u>-6 854 859</u>

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det tillgängliga resultatet

Balanserat resultat	-2 195 061
Årets resultat	<u>-4 659 798</u>
	<u><u>-6 854 859</u></u>

disponeras för

Omföring från fond för yttre underhåll	1 300 000
Omföring till fond för yttre underhåll	-237 600
Balanseras i ny räkning	<u>-5 792 459</u>
	<u><u>-6 854 859</u></u>

Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1

RESULTATRÄKNING	Not	2018	2017
<i>Intäkter</i>			
Årsavgifter		1 533 312	1 355 203
Hyror		1 122 387	1 169 648
Övriga intäkter		2 250	42 961
Summa intäkter		2 657 949	2 567 812
<i>Fastighetskostnader</i>			
Förvaltning		-200 139	-260 645
Underhåll och reparationer	5	-5 152 527	-4 623 406
Värme		-417 298	-414 616
El och vatten		-131 238	-124 962
Renhållning		-84 489	-77 178
Försäkring		-43 721	-46 600
Kabel-TV, fiber		-82 813	-62 453
Konsultarvoden	6	-353 915	-565 947
Administration		-50 147	-38 650
Fastighetsavgift	7	-46 795	-46 025
Fastighets-skatt	8	-184 000	-184 000
Övriga kostnader		-5 785	- 8 264
Avskrivningar materiella anl.tillgångar	1, 3, 4	-407 919	-407 919
Summa fastighetskostnader		-7 160 786	-6 860 665
Bruttoresultat		-4 502 837	-4 292 853
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		1 846	9 015
Räntekostnader		-158 807	-134 199
Pantbrevskostnader		-	-86 735
Summa finansiella poster		-156 961	-211 919
ÅRETS RESULTAT		<u>-4 659 798</u>	<u>-4 504 772</u>

Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1

BALANSRÄKNING	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	1	12 348 080	12 712 999
Mark	2	2 570 000	2 570 000
Byggnadsinventarier	3	77 000	115 000
Inventarier	4	5 000	10 000
		<u>15 000 080</u>	<u>15 407 999</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		15 002 880	15 410 799
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		61 163	19 112
Skattefordran		131 728	-
Övriga fordringar		122 098	226 094
Förutbetalda kostnader		52 336	46 404
		<u>367 325</u>	<u>291 610</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		3 388 776	4 951 098
		<u>3 388 776</u>	<u>4 951 098</u>
Summa omsättningstillgångar		3 756 101	5 242 708
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>18 758 981</u>	<u>20 653 507</u>

Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		10 092 890	10 092 890
Fond för yttre underhåll		<u>1 581 100</u>	<u>2 543 500</u>
		11 673 990	12 636 390
<i>Ansamlad förlust/Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		-2 195 061	1 347 311
Årets resultat		<u>-4 659 798</u>	<u>-4 504 772</u>
		-6 854 859	-3 157 461
Summa eget kapital		4 819 131	9 478 929
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>13 100 000</u>	<u>9 800 000</u>
		13 100 000	9 800 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	200 000	200 000
Leverantörsskulder		134 732	476 735
Skatteskuld		-	190 221
Övriga skulder		57 675	138 798
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>447 443</u>	<u>368 824</u>
		839 850	1 374 578
Summa skulder		13 939 850	11 174 578
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>18 758 981</u>	<u>20 653 507</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Värderingsprinciper

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd enligt följande:

Byggnader	200 år (0,50 % per år)
Tak och fasad	40 år (2,50 % per år)
Övriga förbättringar	30 år (3,33 % per år)
Byggnadsinventarier	10 år (10,00 % per år)
Inventarier	5 år (20,00 % per år)

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Pantbrev	<u>13 500 000</u>	<u>9 307 000</u>
----------	-------------------	------------------

Not 1 Byggnad

Sirius 1, Stockholm – Gustav Vasas

Övertaget anskaffningsvärde	2 279 356	2 279 356
Ingående ackumulerade förbättringar	13 592 763	13 592 763
Årets förbättringar	-	-
	<u>15 872 119</u>	<u>15 872 119</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 159 120	-2 794 201
Årets avskrivning	-364 919	-364 919
Bokfört värde	<u>12 348 080</u>	<u>12 712 999</u>

Taxeringsvärden

Bostäder	21 800 000	21 800 000
Lokaler	<u>8 400 000</u>	<u>8 400 000</u>
Summa byggnadsvärde	<u>30 200 000</u>	<u>30 200 000</u>

Not 2 Mark

Övertaget anskaffningsvärde	<u>2 570 000</u>	<u>2 570 000</u>
-----------------------------	------------------	------------------

Taxeringsvärden

Bostäder	39 000 000	39 000 000
Lokaler	<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
Summa markvärde	<u>49 000 000</u>	<u>49 000 000</u>

Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1

Not 3 Byggnadsinventarier	2018	2017
Ingående anskaffningsvärde	381 985	381 985
Ingående ackumulerade avskrivningar	-266 985	-228 985
Årets avskrivning	<u>-38 000</u>	<u>-38 000</u>
Bokfört värde	<u>77 000</u>	<u>115 000</u>

Not 4 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	106 293	106 293
Ingående ackumulerade avskrivningar	-96 293	-91 293
Årets avskrivning	<u>-5 000</u>	<u>-5 000</u>
Bokfört värde	<u>5 000</u>	<u>10 000</u>

Not 5 Underhåll och reparationer

Hissar	50 677	36 116
Fastighetsskötsel	133 993	153 422
Stambyte	4 808 657	4 430 338
Byte elservis	107 529	-
Övrigt	<u>51 671</u>	<u>3 530</u>
	<u>5 152 527</u>	<u>4 623 406</u>

Not 6 Konsultarvoden

Byggekonsulter stambytesprojektet	330 285	514 717
Övrig juridik	<u>23 630</u>	<u>51 230</u>
	<u>353 915</u>	<u>565 947</u>

Not 7 Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften har ersatt fastighetsskatten på bostadsdelen och uppgår till 1 337 (1 315) kr per lägenhet	46 795	46 025
---	--------	--------


Not 8 Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår med följande procentsats: Taxeringsvärde lokaler	1,0	1,0
---	-----	-----

Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1

Not 9 Skulder till kreditinstitut	2018	2017
Stadshypotek, 1,27 %, bundet till 2021-12-31	9 800 000	10 000 000
Stadshypotek, 1,10 %, bundet till 2019-06-30	1 000 000	-
Stadshypotek, 1,04 %, bundet till 2021-03-01	2 500 000	-
	<u>13 300 000</u>	<u>10 000 000</u>
Kortfristig skuld inom 1 år	200 000	200 000
Långfristig skuld efter 1 år och inom 5 år	800 000	800 000

Stockholm den 17/4 2019



Anders Aldrin




Christian Köhler




Ann-Ch. Raagart

Min revisionsberättelse har lämnats den 10/6 2019



Lars Henriksson
Auktoriserad redovisningskonsult



Stellan Eriksson

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1

Org.nr 769600-2034

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1 för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2018 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1 för räkenskapsåret 2018.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens Vinst och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för Våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2019-06-10



Lars Henriksson

Auktoriserad redovisningskonsult



Stellan Eriksson