

ÅRSREDOVISNING 2021

Styrelsen avger härmed redovisning för förvaltningen under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021, föreningens 26: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 2021 bestått av

Ordförande	Anders Aldrin
Ledamot	Ann-Charlotte Raagart
Ledamot	Camilla Isaksson
Suppleant	Markus Larsson
Suppleant	Axel Ohlson

Övriga funktionärer

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

Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1*Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter räkenskapsårets utgång*

Det mycket omfattande renoveringsprojektet avseende tätskiktet på innergården och lokalerna i gatuplanet genomfördes och avslutades enligt plan och budget. Projektet innefattade ett helt nytt tätskikt på gården, nya dagvattenbrunnar, renovering av lanternerna, två nya trappor, plåtarbeten på skorsten, taksäkerhet samt elarbeten. En ny ventilationsanläggning med värmeåtervinning installerades i källaren för alla lokaler i gatuplanet. Ny cykelförvaring byggdes i det gamla lastintaget. Hyreslokalerna färdigställdes i samarbete med de nya hyresgästerna. Kostnaden för projektet uppgick till 13 880 000 kr, varav 7 000 000 kr klassats som investering med en avskrivningstid på 30 år. Hyresintäkterna ökar med cirka 600 000 kr per år. Uppdatering av föreningens underhållsplan har påbörjats. Modernisering av hissarna beräknas påbörjas under 2022. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts.

<i>Flerårsöversikt</i> (Kkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 219	2 441	2 849	2 658
Resultat efter finansiella poster	-7 936	-529	643	-4 660
Soliditet (%)	0	28	28	26

Medlemmar

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits.

Lägenheter

Föreningens fastighet innehåller 38 lägenheter, vilka samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Lokaler

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

Hyresgäst	Yta	Årshyra 2021	Löptid
Edelman Fast.mäkleri	427	391 808	2026-03-31, rabatterad hyra 2021 Full hyra från 2022, 1 553 568/år
TFJ Produktion AB	43	59 125	2024-08-31, 141 900/år
Déco Studio Sthlm AB	64	<u>174 164</u>	2022-06-30
		625 097	

Ekonomiska nyckeltal

Årsavgifter 620 kr per kvm bostadsrättsyta (bostäder) från 2018-01-01

Föreningslån 8 533 kr per kvm bostadsrättsyta vid årets utgång

*Förändringar av eget kapital*Insatser

Vid årets ingång	10 093 100
Årets upplåtelse	-
	<u>10 093 100</u>

Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1

Upplåtelseavgifter

Vid årets ingång	<u>183 030</u>
------------------	----------------

Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	840 900
------------------	---------

Årets omföring	<u>322 200</u>
----------------	----------------

	<u>1 163 100</u>
--	------------------

Ansamlad förlust

Vid årets ingång	-6 323 333
------------------	------------

Omföring till fond för yttre underhåll	-322 200
--	----------

Årets resultat	<u>-7 935 817</u>
----------------	-------------------

	<u>-14 581 350</u>
--	--------------------

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det tillgängliga resultatet

Balanserat resultat	-6 645 533
---------------------	------------

Årets resultat	<u>-7 935 817</u>
----------------	-------------------

	<u>-14 581 350</u>
--	--------------------

disponeras för

Omföring till fond för yttre underhåll	322 200
--	---------

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 000 000
---	------------

Balanseras i ny räkning	<u>-13 903 550</u>
-------------------------	--------------------

	<u>-14 581 350</u>
--	--------------------

Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1

RESULTATRÄKNING	Not	2021	2020
<i>Intäkter</i>			
Årsavgifter		1 566 778	1 559 768
Hyror		625 097	790 371
Försäkring sersättningar		-	-
Statliga bidrag för rabatterade hyror		-	78 795
Övriga intäkter		<u>27 501</u>	<u>11 679</u>
Summa intäkter		2 219 376	2 440 613
<i>Fastighetskostnader</i>			
Förvaltning		-239 761	-151 814
Underhåll och reparationer	5	-7 077 374	-367 910
Värme		-460 012	-402 120
El och vatten		-172 826	-131 860
Renhållning, städning		-68 605	-70 513
Försäkring		-44 386	-43 133
Kabel-TV, fiber		-112 716	-106 515
Konsultarvoden	6	-707 402	-757 012
Administration		-29 763	-43 910
Fastighetsavgift	7	-50 015	-51 065
Fastighetsskatt	8	-254 000	-254 000
Övriga kostnader		-30 139	-22 041
Avskrivningar materiella anl.tillgångar	1, 3, 4	<u>-544 921</u>	<u>-403 919</u>
Summa fastighetskostnader		-9 791 920	-2 805 812
Bruttoresultat		-7 572 544	-365 199
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader		-172 523	-164 112
Pantbrevskostnader		<u>-190 750</u>	<u>-</u>
Summa finansiella poster		-363 273	-164 112
ÅRETS RESULTAT		<u>-7 935 817</u>	<u>-529 311</u>

Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1

BALANSRÄKNING	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	1	18 073 321	11 618 242
Mark	2	2 570 000	2 570 000
Byggnadsinventarier	3	-	-
Inventarier	4	-	-
		<u>20 643 321</u>	<u>14 188 242</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		20 646 121	14 191 042
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 672	6 020
Skattefordran		110 000	13 270
Övriga fordringar		550 964	139 484
Förutbetalda kostnader		<u>51 347</u>	<u>57 243</u>
		732 983	216 017
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		<u>1 341 889</u>	<u>4 911 730</u>
Summa omsättningstillgångar		2 074 872	5 127 747
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>22 720 993</u>	<u>19 318 789</u>

Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		10 093 100	10 093 100
Upplåtelseavgifter		183 030	183 030
Fond för yttre underhåll		<u>1 163 100</u>	<u>840 900</u>
		11 439 230	11 117 030
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-6 323 333	-5 471 823
Årets resultat		<u>-7 935 817</u>	<u>-529 311</u>
		-14 259 150	-6 001 134
Summa eget kapital		-2 819 920	5 115 896
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	9 000 000	-
Depositioner		<u>65 000</u>	<u>425 000</u>
		9 065 000	425 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	13 700 000	12 900 000
Depositioner		475 000	-
Leverantörsskulder		1 872 844	422 829
Skatteskuld		62 041	143 602
Övriga skulder		1 000	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>365 028</u>	<u>310 462</u>
		16 475 913	13 777 893
Summa skulder		25 540 913	14 202 893
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>22 720 992</u>	<u>19 318 789</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)

Ställda säkerheter	2021	2020
Pantbrev	<u>22 850 000</u>	<u>13 500 000</u>

Not 1 Byggnad

Sirius 1, Stockholm – Gustav Vasa

Övertaget anskaffningsvärde	2 279 356	2 279 356
Ingående ackumulerade förbättringar	13 592 763	13 592 763
Årets förbättringar	<u>7 000 000</u>	<u>-</u>
	22 872 119	15 872 119
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 253 877	-3 888 958
Årets avskrivning	<u>-554 921</u>	<u>-364 919</u>
Bokfört värde	<u>18 073 321</u>	<u>11 618 242</u>

Taxeringsvärden

Bostäder	25 000 000	25 000 000
Lokaler	<u>8 200 000</u>	<u>8 200 000</u>
Summa byggnadsvärde	<u>33 200 000</u>	<u>33 200 000</u>

Not 2 Mark

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

Taxeringsvärden

Bostäder	57 000 000	57 000 000
Lokaler	<u>17 200 000</u>	<u>17 200 000</u>
Summa markvärde	<u>74 200 000</u>	<u>74 200 000</u>

Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1

Not 3 Byggnadsinventarier	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	381 985	381 985
Ingående ackumulerade avskrivningar	-381 985	-342 985
Årets avskrivning	-	-39 000
Bokfört värde	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 4 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	106 293	106 293
Ingående ackumulerade avskrivningar	-106 293	-101 293
Årets avskrivning	-	-5 000
	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 5 Underhåll och reparationer

Hissar	33 698	20 881
Fastighetsskötsel	121 608	135 380
Lokaler	6 880 526	100 000
Ventilation	10 813	44 033
Trapphus	4 000	-
Byte stuprör	-	67 616
Övrigt	26 729	-
	<u>7 077 374</u>	<u>367 910</u>

Not 6 Konsultarvoden

Byggkonsulter	707 402	732 559
Energideklaration	-	16 513
Juridik	-	7 949
	<u>707 402</u>	<u>757 012</u>

Not 7 Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften har ersatt fastighetsskatten på bostadsdelen och uppgår till 1 459 (1 429) kr per lägenhet

Not 8 Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår med följande procentsats:

Taxeringsvärde lokaler	1,0	1,0
------------------------	-----	-----


Not 9 Skulder till kreditinstitut	2021	2020
Stadshypotek, 1,27 %, bundet till 2025-12-31	9 200 000	9 400 000
Stadshypotek, 0,69 %, bundet till 2022-03-15	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek, 0,69 %, bundet till 2022-03-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek, 0,69 %, bundet till 2022-01-19	5 000 000	-
Stadshypotek, 0,69 %, bundet till 2022-02-10	5 000 000	-
	<u>22 700 000</u>	<u>12 900 000</u>
Amorteringar har gjorts under året med	200 000	200 000

Lån med bindningstid understigande 1 år redovisas som kortfristiga.

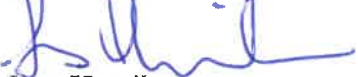
Stockholm den 10/6 2022



Anders Aldrin


Camilla Isaksson


Ann-Ch. Raagart

Vår revisionsberättelse har lämnats den 9/6 2022


Lars Henriksson
Auktoriserad redovisningskonsult


Michael Magnerius
Intern revisor

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 2021.

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.

Revisorers ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Detta kräver att vi 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. Revisorerna 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 revisorerna 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 2021 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.

ll A

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1 för räkenskapsåret 2021.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust 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 förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2022-06-09



Lars Henriksson

Skattegården Redovisning AB



Michael Magnerius

Intern revisor