

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sirius 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2025.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-12-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2002-12-10 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Lars Erik Hult	Ledamot
Kurt Arne Lindgren	Ledamot
Karl Göran Nilsson	Ledamot

Robert Valdemar Jansson	Suppleant
Johanna Gunilla Maria Wärnberg	Suppleant
Lars André Andersson	Revisorsuppleant

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Carina Toresson	Ordinarie Extern	Toresson Revision AB
André Andersson	Suppleant Intern	

Valberedning

Camilla Langensjö
Joakim Levin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sirius 11	2003	Sthlm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

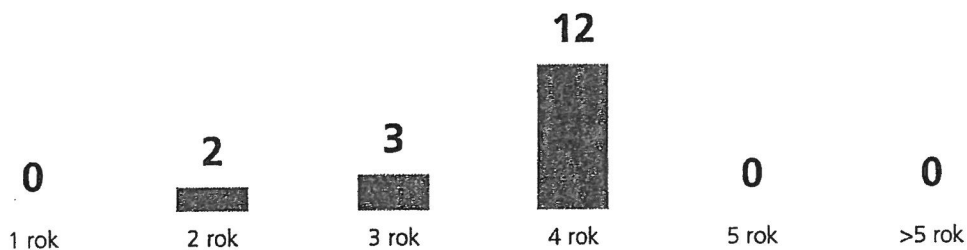
Fastigheten bebyggdes 1896 och består av 1 flerbostadshus och 2 småhus.
Värdeåret är 1970.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 439 m², varav 1 891 m² utgör lägenhetsyta och 548 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av entre och trapphus	2017	
Uppfräschning av hiss	2017	
Ny dörr mot gården	2017	
bortagande av plastmatta och behandling av golvet i korridor i källaren	2016 - 2017	
installation av ny ventilationsanläggning i förskolan Björnens lokal	2016	
Nytt tak och taksäkerhet på huvudbyggnaden	2016 - 2017	
reparation av fönstren i trapphuset	2016 - 2017	
Målning och lagning av sydlig fasad på huvudbyggnaden	2015	
Utvändig målning av fönster.	2011 - 2013	
Ommålning av tak	2009	
Rörstambyte	1977 - 1978	
Elstambyte	1977 - 1978	
Omputsning av fasad	1977 - 2000	Gatufasad
Planerat underhåll	År	
Gårdsrenovering	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

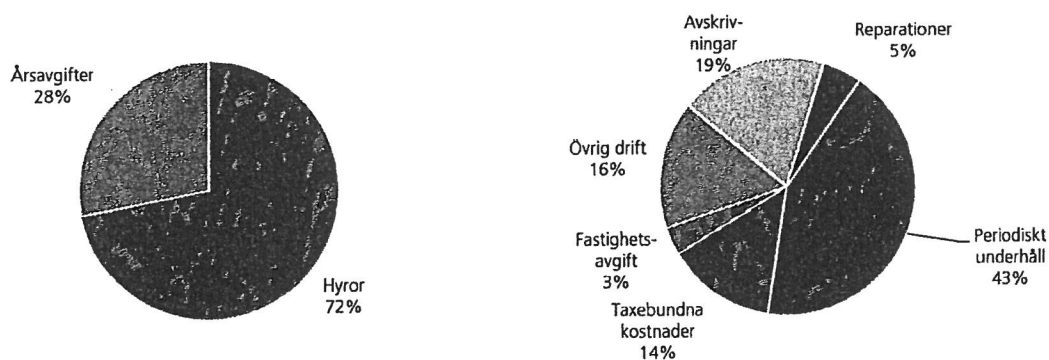
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Internet uppkopplingstyp	ComHem
Teknisk förvaltning	Brf Sirius
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fastighetsskötsel m.m.	Åkerlunds Fastighetsservice AB
Taksnöskottning	Takjour AB
Trappstädning	Luka Gorenja

Föreningens ekonomi

	2017	2016
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 906 380	1 229 482
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 076 029	1 030 545
Finansiella intäkter	308	86
Medlemsinsatser	0	26 300 000
Ökning av kortfristiga skulder	140 106	0
	1 216 443	27 330 631
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 627 890	1 869 207
Finansiella kostnader	339	70 321
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	4 631 188
Ökning av kortfristiga fordringar	677 326	282 953
Minskning av långfristiga skulder	0	12 699 512
Minskning av kortfristiga skulder	0	100 553
	3 305 555	19 653 733
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	6 817 268	8 906 380
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 089 112	7 676 898

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fuktinträning i dagislokalen, vid dörr till gården. Mögelförekomst har konstaterats och avfuktning pågår.

Fuktinträning i källaren under dagisgården.

Övrigt underhåll se under rubriken "Utfört underhåll".

Betalning till Fortum avseende framtida fjärrvärmel leveranser 623 915 exkl moms.

Av totala kostnaden på 1,5 MSEK för takrenoveringen har ca 1 MSEK betalats.

Byte av ventilationsaggregat till dagislokalen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 17 st

Överlåtelser under året: 1 st

Nyupplåtelser under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	160	150	375	375
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 726	1 664	1 517	1 981
Lån/m ² bostadsrättsyta	0	0	7 912	7 364
Elkostnad/m ² totalyta	239	15	17	13
Värmekostnad/m ² totalyta	398	149	152	122
Vattenkostnad/m ² totalyta	11	11	12	9
Kapitalkostnader/m ² totalyta	0	29	72	131
Soliditet (%)	99	99	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 160	-1 445	-192	235
Nettoomsättning (tkr)	1 075	1 029	1 707	2 046

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 891 m² bostäder och 548 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	29 534 717	0	0	29 534 717
Upplåtelseavgifter	27 128 507	0	0	27 128 507
Fond för yttre underhåll	1 042 500	181 419	-591 469	1 452 550
S:a bundet eget kapital	57 705 724	181 419	-591 469	58 115 774
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 836 726	-181 419	-853 250	-802 058
Årets resultat	-2 160 394	-2 160 394	1 444 719	-1 444 719
S:a ansamlad förlust	-3 997 120	-2 341 813	591 469	-2 246 776
S:a eget kapital	53 708 604	-2 160 394	0	55 868 998

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 160 394
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 655 309
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-181 419
summa balanserat resultat	-3 997 122

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

1 042 500
-2 954 622

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 075 150	1 029 449
Övriga rörelseintäkter	Not 3	879	1 096
Summa rörelseintäkter		1 076 029	1 030 545
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 306 717	-1 418 539
Övriga externa kostnader	Not 5	-301 638	-417 652
Personalkostnader	Not 6	-19 534	-33 015
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-608 502	-535 822
Summa rörelsekostnader		-3 236 392	-2 405 029
RÖRELSERESULTAT		-2 160 362	-1 374 483
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		308	86
Räntekostnader och liknande resultatposter		-339	-70 321
Summa finansiella poster		-31	-70 235
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 160 394	-1 444 719
ÅRETS RESULTAT		-2 160 394	-1 444 719

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	46 435 601	47 044 103
Summa materiella anläggningstillgångar	46 435 601	47 044 103
Finansiella anläggningstillgångar		
Andra långfristiga värdepappersinnehav Not 9	2 000	2 000
Summa finansiella anläggningstillgångar	2 000	2 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	46 437 601	47 046 103
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	1 691	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 10	2 976 034	5 007 835
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 11	618 674	0
Summa kortfristiga fordringar	3 596 399	5 007 835
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	4 181 219	4 181 570
Summa kassa och bank	4 181 219	4 181 570
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	7 777 618	9 189 404
SUMMA TILLGÅNGAR	54 215 219	56 235 508

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	56 663 224	56 663 224
Fond för yttre underhåll	Not 12 1 042 500	1 452 550
Summa bundet eget kapital	57 705 724	58 115 774
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-1 836 726	-802 058
Årets resultat	-2 160 394	-1 444 719
Summa fritt eget kapital	-3 997 120	-2 246 776
SUMMA EGET KAPITAL	53 708 604	55 868 998
KORTFRISTIGA SKULDER		
Leverantörsskulder	195 427	50 706
Skatteskulder	0	16 924
Övriga skulder	96 818	115 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 214 371	182 965
Summa kortfristiga skulder	506 616	366 510
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	54 215 219	56 235 508

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	73 år	73 år
Tvättstuga	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	301 683	287 383
Årsavgifter - bortfall	0	-3 575
Hyror lokaler momspliktiga	210 982	161 238
Hyror lokaler	562 473	584 386
Öresutjämning	12	17
	1 075 150	1 029 449

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	849	1 096
Övriga intäkter	30	0
	879	1 096

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 990	43 135
	Fastighetsskötsel beställning	1 531	176
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 895	0
	Snöröjning/sandning	4 648	9 996
	Städning enligt beställning	4 796	0
	Hissbesiktning	1 262	1 234
	Gemensamma utrymmen	10 884	0
	Gård	0	465
	Serviceavtal	4 677	4 426
	Förbrukningsmateriel	3 906	3 289
		83 589	62 720
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	16 329	0
	Förskola	0	55 617
	Tvättstuga	5 213	343
	Lås	18 789	9 158
	VVS	17 148	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 589
	Elinstallationer	30 222	4 275
	Hiss	0	5 534
	Fönster	20 075	0
	Vattenskada	51 903	0
		159 679	76 517
	Periodiskt underhåll		
	Förskola	155 608	145 249
	Entré/trapphus	454 361	0
	Ventilation	43 143	0
	Elinstallationer	76 341	0
	Hiss	54 173	0
	Tak	601 168	446 220
		1 384 794	591 469
	Taxebundna kostnader		
	El	-583 801	37 367
	Värme	971 042	363 763
	Vatten	27 728	26 450
	Sophämtning/renhållning	35 020	35 936
	Grovsopor	0	764
		449 989	464 279
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	49 545	47 186
	Kabel-TV	64 666	62 618
		114 211	109 804
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	114 455	113 750
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 306 717	1 418 539

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Revisionsarvode extern revisor	14 130	14 130
	Föreningskostnader	2 600	3 661
	Styrelseomkostnader	0	2 200
	Förvaltningsarvode	85 600	83 457
	Administration	2 040	7 148
	Korttidsinventarier	0	8 766
	Konsultarvode	192 878	293 900
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 390	4 390
		301 638	417 652

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	16 200	24 900
	Sociala kostnader	3 334	8 115
		19 534	33 015

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	578 202	505 522
	Förbättringar	30 300	30 300
		608 502	535 822

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	50 903 071	44 361 894
	Nyanskaffningar	0	6 541 177
	Utgående anskaffningsvärde	50 903 071	50 903 071
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 858 968	-3 323 146
	Årets avskrivningar enligt plan	-608 502	-535 822
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 467 470	-3 858 968
	Planenligt restvärde vid årets slut	46 435 601	47 044 103
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	12 746 403	12 746 403
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	24 473 000	24 473 000
	Taxeringsvärde mark	36 000 000	36 000 000
		60 473 000	60 473 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	51 000 000	51 000 000
	Lokaler	9 473 000	9 473 000
		60 473 000	60 473 000

Not 9	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2017-12-31	2016-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 000	2 000
		2 000	2 000

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	34	15
	Skattefordran	339 042	283 009
	Klientmedel hos SBC	2 636 049	4 724 811
	Inkasso	909	0
		2 976 034	5 007 835

Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Elkostnader enligt garantiavtal	618 674	0
		618 674	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 452 550	1 547 360
	Reservering enligt stadgar	181 419	181 400
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-591 469	-276 210
	Vid årets slut	1 042 500	1 452 550

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	23 127 000	23 127 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	9 100	9 900
	Sociala avgifter	2 800	3 000
	Avgifter och hyror	179 529	170 065
	Konsultarvode	22 942	0
		214 371	182 965

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Gårdsrenovering

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den / 2018

Lars Erik Hult
Ledamot

Kurt Arne Lindgren
Ledamot

Karl Göran Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Carina Toresson
Auktoriserad revisor