

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Sirius 33

769621-7186

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sirius 33 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Om föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i fastigheten Sirius 33 upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. oäkta bostadsföretag enligt inkomstskattelagen, även kallad en oäkta förening.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2011-04-06 fastigheten Sirius 33 från Huset 33 AB för en köpeskilling om 179 291 975 kr. Fastighetens två byggnader är belägna på Upplandsgatan 49, 113 28 Stockholm respektive Västmannagatan 52, 113 25 Stockholm. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten uppfördes 1971. Fastigheten består av två flerbostadshus med sju våningar ovan mark samt två källarplan.

Föreningen består av 47 bostadsrätter om 3267 kvm BOA, samt 3 hyresrätter om 235 kvm BOA. Antal lokaler uppgår till 16 st. med en total yta på 2 749 kvm LOA. Total uthyrningsbar yta 6251 kvm (BOA+LOA). Föreningen har även 77 garageplatser.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Moderna Försäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Bostadsrättstillägg ingår.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen hanterades under året av Brain Accounting AB.
Den tekniska förvaltningen sköts av Loudden Bygg- & Fastighets AB.

Medlemsinformation

Det har under året skett 7 bostadsöverlåtelse gällande 6 lägenheter. Vid årets början hade föreningen 73 medlemmar och vid årets utgång 71 medlemmar. Under 2022 har 5 medlemmar avgått och 4 medlemmar tillkommit till föreningen.

Styrelse och övriga funktionärer

Föreningen har under år 2022 haft följande funktionärer:

Styrelse

Victoria Tottie (ordförande)

Manfred Holmelin

Veronica Tillas har avgått i november 2022 och ersatts av Sandra Palm

Göran Kalin

Björn Norrbom

Valberedning

Gerd Lundin

Cecilia Klingspor

Isabel Sourigues

Revisor

Kerstin Hedberg,

Finnhammars Revisionsbyrå AB

Styrelsen har under år 2022 haft 11 protokollförda sammanträden och årsstämma.

Styrelsens och revisorns ersättning

Arvode till styrelsen utgår för tiden mellan årsstämma 2022 och 2023 med 150 000 kr att fördela inom sig. Arbetsgivaravgifter tillkommer.

Ersättning till revisorn utgår med av denne utfärdad räkning.

Reparationer och underhåll- sammanfattning

I tabellen framgår hur vi ligger till i förhållande till planen:

(Mkr)

<u>År</u>	<u>Kostnader och intäkter</u>	<u>Belopp</u>	<u>Summering</u>
	Reservering enligt plan		23
2011	Reparation och underhåll	-0,6	22,4
2012	Reparation och underhåll	-14,9	7,5
	Kompensationer till hyresgäster	-0,8	6,7
	Upplåtelser av bostadsrätter	8,2	14,9
2013	Reparation och underhåll	-5,7	9,2
	Upplåtelser av bostadsrätter	3,0	12,2
	Reparation av taken	-1,0	11,2
2014	Upplåtelser av bostadsrätter	4,8	16
	Reparation och underhåll	-0,5	15,5
2015	Reparation och underhåll	-0,9	14,6
2016	Reparation och underhåll	-0,2	14,4
2017	Reparation och underhåll	-0,5	13,9
2018	Reparation och underhåll	-0,7	13,2
2019	Reparation och underhåll	-1,6	11,6
2020	Reparation och underhåll	-0,8	10,8
2021	Reparation och underhåll	-1,8	9
	Upplåtelser av bostadsrätt	2,7	11,7
2022	Reparation och underhåll	-3,6	8,1
	Kvar till framtida renoveringar efter 2022-12-31		8,1

2023 kommer en ny underhållsplan att tas fram och med det en uppdaterad långsiktig budget.

Genomförda större underhålls- och reparationsarbeten över åren

2022	Balkong- och fasadrenovering, installation av fiber, installation av laddstolpar
2021	Reparation ventilation hyreslokal
2020	Rengöring av fasad
2019	Upprustning av innergård
2019	Fasadvätt
2019	Nytt portlåssystem
2017	Takvåningen på Västmannagatan 52, 7TR, omvandlades till 3st lägenheter. Inkluderar nytt tak.
2016	Två lokaler på Västmannagatan 52, 1TR, byggdes om till 2 st lägenheter.
2015	Sanering av PCB i fasadens fogar. Nya golv i delar av NTI-gymnasiets lokaler.
2014	Utbyte av hisskorg och maskin på Västmannagatan 52.
2013	Utbyte av fönster och balkongdörrar. Utbyte av hisskorg och maskin Västmannagatan 52.
2012	Stambyte

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året:

Avslutat installationen av fiber till båda fastigheterna samt bytt bredbands- och TV-leverantör till Ownit. Renovering av balkonger och fasader mot innergård genomförd.

Avgasare för inkommande fjärrvärmevatten installerad för att minska korrosion och minska behov av radiatorluftning har installerats.

Nytt verktygsskjul på innergården har byggts. Rensning av gamla cyklar har genomförts.

Nytt avtal med Brain har tecknats för att ge bättre ekonomistyrning och kontroll.

Nytt system för obligatorisk sopsortering installerat, som möjliggör fortsatt användning av sopnedkassen. Veronika har lämnat styrelsen och Sandra har adjungerats.

Föreningens ekonomi

Fr.o.m. den 1/1 2008 betalar bostadsföreningar ingen fastighetsskatt på bostadsdelen av fastigheten utan endast en kommunal fastighetsavgift om 1 519 kr per bostadslägenhet år 2022 eller maximalt 0,4% av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

För bostadsrättslägenheterna har månadsavgiften varit oförändrad under 2022. Föreningen planerar inga avgiftshöjningar. Årets resultat fortsätter vara positivt. Under året 2022 har föreningen amorterat på lån med 3 375 000 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	9 481	9 325	8 977	8 158
Årets resultat	-195	905	2 050	1 157
Resultat efter finansiella poster	190	1 571	2 997	1 868
Balansomslutning	167 090	170 954	171 932	174 219
Soliditet (%)	56,30	55,14	52,74	50,87
Årsavgift kr/kvm/år	659	656	659	659
Elkostnad kr/kvm total yta	65	47	31	44
Uppvärmning kr/kvm total yta	91	116	106	121
Vattenkostnad kr/kvm total yta	14	18	20	15
Skuldsättning kr/kvm bostadsyta	21 376	22 383	23 944	25 640
Räntekänslighet ggr	7	8	9	10
Behållningsgrad %	30	42	45	48
Kassa och bank	1 920 470	4 142 088	3 057 849	3 887 822

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 332 528	4 259 400	-25 228 287	904 714	94 268 355
Disposition av föregående års resultat:		523 200	381 514	-904 714	0
Årets resultat				-195 053	-195 053
Belopp vid årets utgång	114 332 528	4 782 600	-24 846 773	-195 053	94 073 302

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-24 846 773
årets förlust	-195 053
	-25 041 826

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll, 0,3% av taxeringsvärdet	691 800
i ny räkning överföres	-25 733 626
	-25 041 826

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter	2	9 481 089	9 325 250
Övriga rörelseintäkter		349 482	44 978
Summa rörelseintäkter		9 830 571	9 370 228
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 137 990	-4 206 746
Övriga externa kostnader	4	-557 487	-622 066
Personalkostnader	5	-180 163	-189 706
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 257 586	-2 157 328
Summa rörelsekostnader		-9 133 226	-7 175 846
Rörelseresultat		697 345	2 194 382
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 827	2 868
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-510 234	-626 386
Summa finansiella poster		-507 407	-623 518
Resultat efter finansiella poster		189 938	1 570 864
Resultat före skatt		189 938	1 570 864
Skatter			
Skatt på årets resultat		-384 991	-666 150
Årets resultat		-195 053	904 714

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	163 830 066	165 960 426
Inventarier, verktyg och installationer	9	500 912	597 449
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		175 836	0
Summa materiella anläggningstillgångar		164 506 814	166 557 875
Summa anläggningstillgångar		164 506 814	166 557 875
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 420	180 790
Övriga fordringar	10	581 644	2 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	77 413	71 489
Summa kortfristiga fordringar		662 477	254 280
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 920 470	4 142 088
Summa kassa och bank		1 920 470	4 142 088
Summa omsättningstillgångar		2 582 947	4 396 368
SUMMA TILLGÅNGAR		167 089 761	170 954 243

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		114 332 528	114 332 528
Yttre fond		4 782 600	4 259 400
Summa bundet eget kapital		119 115 128	118 591 928
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-24 846 773	-25 228 287
Årets resultat		-195 053	904 714
Summa fritt eget kapital		-25 041 826	-24 323 573
Summa eget kapital		94 073 302	94 268 355
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	44 000 000	61 875 000
Summa långfristiga skulder		44 000 000	61 875 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	25 750 000	11 250 000
Leverantörsskulder		177 958	383 730
Skatteskulder		0	734 818
Övriga skulder	13	1 145 384	687 119
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 943 117	1 755 221
Summa kortfristiga skulder		29 016 459	14 810 888
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		167 089 761	170 954 243

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningstider tillämpas:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Byggnader	2%
Inventarier, verktyg och installationer	20%

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Behållningsgrad %

Avsättningar och skulder inklusive uppskjuten skatteskuld dividerat med justerat eget kapital (ggr) (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt).

Antalet anställda

I likhet med tidigare år har föreningen under året inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	2 153 232	2 143 617
Hysesintäkter bostäder	333 360	326 538
Hysesintäkter lokaler	5 254 704	5 209 664
Fastighetsskatt	160 784	125 478
Hysesintäkter garage och parkeringsplatser	1 567 814	1 511 387
Pant-, överlåtelse- & påminnelseavgifter	11 195	8 567
	9 481 089	9 325 251

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	226 960	238 786
Snöröjning	24 030	7 842
Städning	81 176	100 824
Besiktningkostnader	6 514	5 085
Bevakningskostnader	12 554	20 637
El	504 339	293 000
Fjärrvärme	703 859	725 452
Vatten	104 628	110 705
Sophämtning	113 217	56 487
Kabel-tv avgift	98 927	142 253
Fastighetsskatt	561 950	525 491
Fastighetsförsäkring	124 739	114 961
Reparationer	3 548 208	1 099 528
Underhåll	26 887	670 680
Självrisk	0	94 600
Övrigt		415
	6 137 988	4 206 746

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Revisionsarvode	54 606	58 613
Kameral förvaltning Brain	120 061	101 840
Konsultarvode Brain	44 640	40 586
Konsultarvode övriga	273 665	375 184
Serviceavgift Fastighetsägarna	7 672	7 572
Telefon, post och datakommunikation	10 801	3 108
Bankkostnader	5 672	4 784
Övriga förvaltningskostnader	40 368	30 378
	557 485	622 065

Not 5 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvode	150 001	150 000
Sociala avgifter	30 162	39 706
	180 163	189 706
Medelantalet anställda	Inga	Inga

Not 6 Avskrivningar

	2022	2021
Byggnader	2 130 360	2 130 360
Installationer	127 226	26 968
	2 257 586	2 157 328

Not 7 Räntekostnader

	2022	2021
Räntekostnader	510 234	626 386
	510 234	626 386

Not 8 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 695 150	188 695 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 695 150	188 695 150
Ingående avskrivningar	-22 734 724	-20 604 364
Årets avskrivningar	-2 130 360	-2 130 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 865 084	-22 734 724
Utgående redovisat värde	163 830 066	165 960 426
Taxeringsvärden byggnader	88 000 000	78 000 000
Taxeringsvärden mark	142 600 000	96 400 000
	230 600 000	174 400 000

Not 9 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	659 463	41 231
Inköp	30 689	618 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	690 152	659 463
Ingående avskrivningar	-62 014	-35 046
Årets avskrivningar	-127 226	-26 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-189 240	-62 014
Utgående redovisat värde	500 912	597 449

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Behållning skattekonto	45 543	1 376
Övriga fordringar	0	625
	45 543	2 001

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 983	38 772
Bostadsrätterna	6 160	6 070
Loudden	22 188	21 732
Övriga poster	6 081	4 915
	77 412	71 489

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

Enligt föreningens redovisningsprinciper som anges i not 1, ska de delar av lånen som har utbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts när de förfaller.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB 33372299	0,65	2024-03-28	44 000 000	44 000 000
SEB 40885463	0,62	2023-03-28	18 250 000	19 375 000
SEB 40885471	2,60	2023-06-28	7 500 000	9 750 000
			69 750 000	73 125 000

Under året har 3 375 0000 kr amorterats

Not 13 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Moms	256 432	190 989
Mottagna depositioner	888 952	493 192
Övriga poster	0	2 938
	1 145 384	687 119

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	1 600 045	1 483 270
Upplupet revisionsarvode	47 500	47 500
Upplupen kostnad el	43 945	32 654
Upplupen kostnad fjärrvärme	108 042	107 238
Övriga upplupna kostnader	80 585	84 559
Förutbetald ränteersättning	63 000	
	1 943 117	1 755 221

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	120 000 000	120 000 000
	120 000 000	120 000 000

Stockholm den / 2023

Victoria Tottie
Ordförande

Göran Kalin

Björn Norrbom

Manfred Holmelin

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Björn Lennart Norrbom

Styrelseledamot

Serienummer: 19450930xxxx

IP: 84.218.xxx.xxx

2023-04-28 09:09:37 UTC



Manfred Holmelin

Styrelseledamot

Serienummer: 19561205xxxx

IP: 104.28.xxx.xxx

2023-04-28 11:04:38 UTC



Victoria Anna Julia Tottie

Ordförande

Serienummer: 19871005xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-04-28 11:16:18 UTC



GÖRAN KALIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19500402xxxx

IP: 83.140.xxx.xxx

2023-04-30 10:59:56 UTC



Kerstin Elisabeth Hedberg

Revisor

Serienummer: 19610710xxxx

IP: 217.213.xxx.xxx

2023-04-30 12:06:48 UTC



Penneo dokumentnyckel: Y66WK-X0GAL-LGUPO-FBSO1-B4FHA-QV7W6

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>