

ÅRSREDOVISNING 2022

Styrelsen avger härmed redovisning för förvaltningen under räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2022. föreningens 27: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 2022 bestått av

Ordförande	Anders Aldrin
Ledamot	Ann-Charlotte Raagart
Ledamot	Camilla Isaksson
Suppleant	Axel Ohlson
Suppleant	Leif Sandhamre

Övriga funktionärer

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

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

Omtaxering av fastigheten har skett 2022.

I syfte att utvärdera skicket på fastighetens båda hissar, och därmed kunna ta ställning till denna del i föreningens långsiktiga underhållsplan, genomfördes en oberoende hiss-besiktning. Denna bekräftade dels att vissa kritiska reservdelar inte längre finns på marknaden samt att kortsiktiga åtgärder på hissarna skulle bli så kostsamma att styrelsen i stället beslöt att genomföra en upphandling. Utvärdering av inkomna anbud genomfördes, varpå entreprenadkontrakt tecknades med Elevate Stockholm AB. Moderniseringen kommer att genomföras under perioden april – juni 2023.

Under året har räntekostnaderna på föreningens lån ökat.

Av föreningens lån är 8 700 000 kr bundet till 2025-12-31 med en ränta på 1,27 %. Övriga lån på 13 700 000 kr är rörliga med löptid 90 dagar med en ränta på i genomsnitt 3,3 % (febr 2023). Styrelsens bedömning är att räntan under år 2023 kommer att öka till drygt 4,0 %, vilket skulle innebära ökade kostnader med ytterligare cirka 100 000 kr. Därtill kommer stigande kostnader för främst el, vatten och värme. Inflationen medför att hyresintäkterna kommer att öka med cirka 130 000 kr under 2023 efter indexuppräknings
Styrelsen avser att under kommande höst ta ställning till frågan om avgiftshöjning.

Efter drygt 50 år som vår ekonomiske förvaltare slutar Leif Sandhamre av hälsoskäl. Han kommer dock att fortsättningsvis verka i föreningen som styrelsesuppleant. Från och med den 1 januari 2023 förvaltas föreningen av Fastighetsägarna Stockholm.

<i>Flerårsöversikt</i> (Kkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 485	2 219	2 441	2 849
Resultat efter finansiella poster	454	-7 936	-529	643
Soliditet (%)	0	0	28	28

Medlemmar

Under året har 6 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 2022	Löptid
Edelman Fast.mäkleri	427	1 589 335	2026-03-31
TFJ Produktion AB	43	143 718	2024-08-31
Déco Studio Sthlm AB	64	<u>196 781</u>	2025-06-30
		1 929 834	

Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1*Ekonomiska nyckeltal*

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

Föreningslån 8 459 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>

Upplåtelseavgifter

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

Fond för yttre underhåll

Vid årets ingång	1 163 100
Ianspråktagande	-1 000 000
Årets omföring	322 200
	<u>485 300</u>

Ansamlad förlust

Vid årets ingång	-14 581 351
Ianspråktagande av yttre fond för underhåll	1 000 000
Omföring till fond för yttre underhåll	-322 200
Årets resultat	453 969
	<u>-13 449 582</u>

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att det tillgängliga resultatet

Balanserat resultat	-13 903 551
Årets resultat	453 969
	<u>-13 449 582</u>

disponeras för

Omföring till fond för yttre underhåll	450 600
Balanseras i ny räkning	-13 900 182
	<u>-13 449 582</u>

Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1

RESULTATRÄKNING	Not	2022	2021
<i>Intäkter</i>			
Årsavgifter		1 530 904	1 566 778
Hyror		1 929 834	625 097
Övriga intäkter		23 800	27 501
Summa intäkter		3 484 538	2 219 376
<i>Fastighetskostnader</i>			
Förvaltning		-256 789	-239 761
Underhåll och reparationer	5	-404 784	-7 077 374
Värme		-417 045	-460 012
El och vatten		-225 233	-172 826
Renhållning, städning		-86 285	-68 605
Försäkring		-46 887	-44 386
Kabel-TV, fiber		-105 296	-112 716
Konsultarvoden	6	-199 396	-707 402
Administration		-74 503	-29 763
Fastighetsavgift	7	-53 165	-50 015
Fastighetsskatt	8	-262 000	-254 000
Övriga kostnader		-17 796	-30 139
Avskrivningar materiella anl.tillgångar	1, 3, 4	-576 227	-544 921
Summa fastighetskostnader		-2 725 406	-9 791 920
Bruttoresultat		759 132	-7 572 544
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		-	-
Räntekostnader		-305 163	-172 523
Pantbrevskostnader		-	-190 750
Summa finansiella poster		-305 163	-363 273
ÅRETS RESULTAT		453 969	-7 935 817

Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1

BALANSRÄKNING	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	1	17 505 400	18 073 321
Mark	2	2 570 000	2 570 000
Byggnadsinventarier	3	-	-
Inventarier	4	33 200	-
		<u>20 108 600</u>	<u>20 643 321</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Insats SBC		2 800	2 800
		<u>2 800</u>	<u>2 800</u>
Summa anläggningstillgångar		20 111 400	20 646 121
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		26 749	20 672
Skattefordran		27 405	110 000
Övriga fordringar		1 598	550 964
Förutbetalda kostnader		52 724	51 347
		<u>108 476</u>	<u>732 983</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		386 341	1 341 889
Summa omsättningstillgångar		494 817	2 074 872
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>20 606 217</u>	<u>22 720 993</u>

Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		10 093 100	10 093 100
Upplåtelseavgifter		183 030	183 030
Fond för yttre underhåll		<u>485 300</u>	<u>1 163 100</u>
		10 761 430	11 439 230
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserad förlust		-13 581 352	-6 323 333
Årets resultat		<u>453 969</u>	<u>-7 935 817</u>
		-13 127 383	-14 259 150
Summa eget kapital		-2 365 953	-2 819 920
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	8 800 000	9 000 000
Depositioner		<u>65 000</u>	<u>65 000</u>
		8 865 000	9 065 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	13 700 000	13 700 000
Depositioner		-	475 000
Leverantörsskulder		196 721	1 872 844
Skatteskuld		8 096	62 041
Övriga skulder		60 467	1 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>141 886</u>	<u>365 028</u>
		14 092 170	16 475 913
Summa skulder		22 972 170	25 540 913
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>20 606 217</u>	<u>22 720 993</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	2022	2021
Pantbrev	<u>22 850 000</u>	<u>22 850 000</u>

Not 1 Byggnad

Sirius 1, Stockholm – Gustav Vasa

Övertaget anskaffningsvärde	2 279 356	2 279 356
Ingående ackumulerade förbättringar	20 592 763	13 592 763
Årets förbättringar	-	7 000 000
	<u>22 872 119</u>	<u>22 872 119</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 798 798	-4 253 877
Årets avskrivning	<u>-567 921</u>	<u>-544 921</u>
Bokfört värde	<u>17 505 400</u>	<u>18 073 321</u>

Taxeringsvärden

Bostäder	36 000 000	25 000 000
Lokaler	<u>8 200 000</u>	<u>8 200 000</u>
Summa byggnadsvärde	<u>44 200 000</u>	<u>33 200 000</u>

Not 2 Mark

Övertaget anskaffningsvärde	<u>2 570 000</u>	<u>2 570 000</u>
Taxeringsvärden		
Bostäder	88 000 000	57 000 000
Lokaler	<u>18 000 000</u>	<u>17 200 000</u>
Summa markvärde	<u>106 000 000</u>	<u>74 200 000</u>

Omtaxering har skett 2022.

Bostadsrättsföreningen Wasa Sirius 1

Not 3 Byggnadsinventarier	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	381 985	381 985
Ingående ackumulerade avskrivningar	-381 985	-381 985
Årets avskrivning	-	-
Bokfört värde	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 4 Inventarier

Ingående anskaffningsvärde	106 293	106 293
Årets inköp	41 506	-
Ingående ackumulerade avskrivningar	-106 293	-106 293
Årets avskrivning	-8 306	-
Bokfört värde	<u>33 200</u>	<u>-</u>

Not 5 Underhåll och reparationer

Hissar	10 637	33 698
Fastighetsskötsel	163 465	121 608
Lokaler	26 903	6 880 526
Ventilation	133 037	10 813
Vattenskada	59 925	-
Trapphus	-	4 000
Övrigt	10 817	26 729
	<u>404 784</u>	<u>367 910</u>

Not 6 Konsultarvoden

Byggkonsulter	183 996	707 402
Juridik	15 400	-
	<u>199 396</u>	<u>707 402</u>

Not 7 Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften har ersatt fastighetsskatten på bostadsdelen och uppgår till 1 519 (1 459) kr per lägenhet.

Not 8 Fastighetsskatt

Fastighetsskatt utgår med följande procentsats:

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

Not 9 Skulder till kreditinstitut	2022	2021
Stadshypotek, 1,27 %, bundet till 2025-12-31	9 000 000	9 200 000
Stadshypotek, 3,41 %, bundet till 2023-03-15	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek, 3,41 %, bundet till 2023-03-01	2 500 000	2 500 000
Stadshypotek, 2,91 %, bundet till 2023-01-19	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek, 2,79 %, bundet till 2023-02-10	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
	<u>22 500 000</u>	<u>22 700 000</u>
 Amorteringar har gjorts under året med	 200 000	 200 000

Lån med bindningstid understigande 1 år redovisas som kortfristiga.

Datum enligt digital signatur

Anders Aldrin

Camilla Isaksson

Ann-Ch. Raagart

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signatur

Lars Henriksson
Skattegården Redovisning AB

Ingvar Larsson
Intern revisor

SIGNATURES**ALLEKIRJOITUKSET****UNDERSKRIFTER****SIGNATURER****UNDERSKRIFTER**

This documents contains 9 pages before this page
Dokumentet inneholder 9 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 9 sivua ennen tätä sivua
Dette dokument indeholder 9 sider før denne side

Detta dokument innehåller 9 sidor före denna sida

authority to sign
representative
custodial

asemavaltuus
nimenkirjoitusoikeus
huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt
firmateckningsrätt
förvaltare

autoritet til å signere
representant
foresatte/verge

myndighed til at underskrive
repræsentant
frihedsberøvende