

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Sirius



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Sirius

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2020 och 2024.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande och utan begränsning i tid.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1945-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1949-12-17 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Härnösand.

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

Styrelsen

Carina Sofi Andreasson	Ledamot	1 år kvar
Lars Jerry Anshelm Höglund	Ledamot	Väljs ett år i taget
Kerstin Maria Löf	Ledamot	
Karin Birgitta Nilsson	Ledamot	
Kjell Roger Wallgren	Ledamot	1 år kvar

Nils Göran Möllerstedt Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Lars Jerry Anshelm Höglund, Kerstin Maria Löf, Nils Göran Möllerstedt och Karin Birgitta Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

Revisor

Byråval	Ordinarie Extern	Ernst & Young Sverige AB, Köpmangatan 19, 85232 Sundsvall
---------	------------------	--

Valberedning

Sofi Andréasson
Marie Möllerstedt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-03.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sirius 1	1943	Härnösand
Sirius 2	1943	Härnösand
Sirius 3	1946	Härnösand
Sirius 4	1946	Härnösand
Orion 1	1943	Härnösand

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna bebyggdes 1943 - 1946 och består av 5 flerbostadshus.

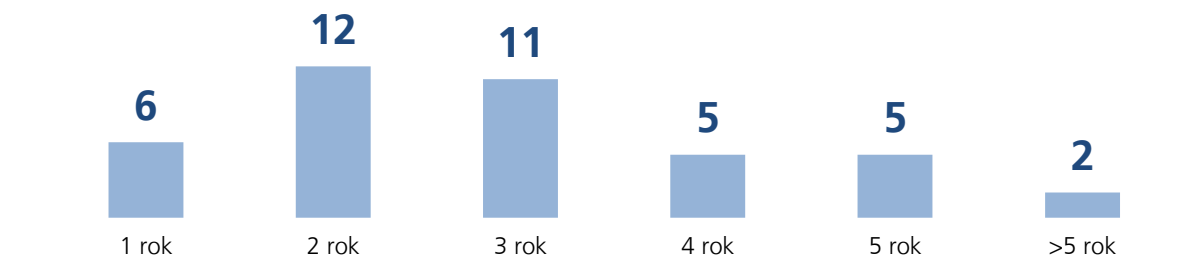
Fastigheternas värdeår är 1943.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 011 m², varav 2 794 m² utgör lägenhetsyta och 217 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 41 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
VVS	217 m ²	t.v.

Gemensamhetsutrymmen

Föreningslokal i hus Tullportsgatan
3

Kommentar

Avsedd för möten och även för medlemmars privata aktiviteter om så önskas.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2024. Underhållsplanen uppdaterades 2019-11-27.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadvätt	2017	
Ommålning trapphus	2017	
Altanbygge	2017	
Ny torkrumsavfuktare	2017	Torkning går nu på ca 1 timme
Relining avloppsstammar under betongplatta pågår	2015 - 2017	Akuta problem med avloppsstammar har inneburit att vi måste akut renovera stammarna i samtliga 5 fastigheter. T9 och T5 är klara. Övriga, T 7, 3 och 1 åtgärdas under 2016. Arbetet färdigställdes våren 2017.
Målning av väggar i källarutrymmen	2014	Egen regi
Underhåll, utbyte av samtliga elinstallationer	2011 - 2014	Avslutat den 23 dec. 2014
P-platser	2010	5 st varav 3 st med eluttag
Ventilation	2007	Nyinstallation
Balkonger	2003	Mått ca 3800 x 1800 mm
Lägenhetsdörrar	2001 - 2002	Dåtida säkerhetsdörr
Ytterdörrar	1997 - 1998	Aluminium
Vatten och avloppstammar	1990 - 1991	Badrum åtgärdades samtidigt
Byte fasader	1985	Fasadskivor
Fönsterbyte	1985	med isolerruta
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte av fönster/balkongdörrar	2023-2024	Byte fönster/balkongdörrar

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsservice	Kåjaw Fastighetsservice AB, Härnösand
Ekonomisk Förvaltning	SBC AB, Sundsvall
Revisor	Ernst & Young Sverige AB, Köpmangatan 19, 85232 Sundsvall
Bredband, telefoni och TV	Com Hem AB, Härnösand
Lägenhetsförteckning	SBC AB, Sundsvall
Bredband, telefoni och TV via fibernät	Valmöjlighet. Bredbandsbolaget (tidigare Tele2)

Föreningens ekonomi

Har SBC som Ekonomiförvaltare!

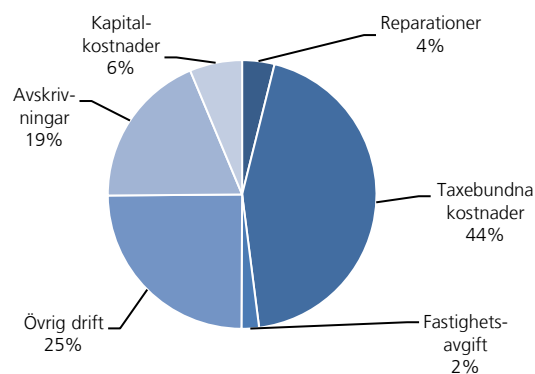
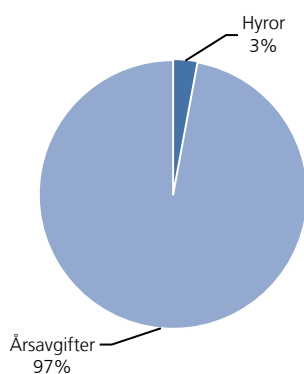
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-04-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2019-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	415 996	616 770
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 036 283	1 980 428
Finansiella intäkter	71	41
Ökning av långfristiga skulder	397 046	0
Ökning av kortfristiga skulder	81 482	14 664
	2 514 882	1 995 134
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 406 490	1 990 679
Finansiella kostnader	116 823	114 004
Ökning av kortfristiga fordringar	0	1
Minskning av långfristiga skulder	0	91 224
	1 523 313	2 195 907
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 407 565	415 996
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	991 568	-200 774

*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 1 377 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

Normalt underhåll!

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	652	638	628	629
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 134	2 002	2 032	2 060
Elkostnad/m ² totalyta	37	39	33	30
Värmekostnad/m ² totalyta	173	166	164	168
Vattenkostnad/m ² totalyta	46	48	50	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	39	38	38	39
Soliditet (%)	20	20	24	29
Resultat efter finansiella poster (tkr)	164	-473	-560	141
Nettoomsättning (tkr)	2 022	1 976	1 943	1 950

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 794 m² bostäder och 217 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	56 094	0	0	56 094
Reservfond	122 180	0	0	122 180
Fond för yttre underhåll	1 626 671	225 000	-405 517	1 807 188
S:a bundet eget kapital	1 804 945	225 000	-405 517	1 985 462
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-257 406	-225 000	-67 280	34 875
Årets resultat	164 456	164 456	472 797	-472 797
S:a ansamlad förlust	-92 949	-60 544	405 517	-437 923
S:a eget kapital	1 711 996	164 456	0	1 547 539

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	164 456
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-32 406
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 000
summa balanserat resultat	-92 950

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	13 856
	-79 094

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 021 821	1 975 562
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 462	4 866
Summa rörelseintäkter		2 036 283	1 980 428
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 234 936	-1 796 977
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 339	-112 521
Personalkostnader	Not 6	-73 216	-81 180
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 584	-348 584
Summa rörelsekostnader		-1 755 075	-2 339 263
RÖRELSERESULTAT		281 208	-358 835
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		71	41
Räntekostnader och liknande resultatposter		-116 823	-114 004
Summa finansiella poster		-116 752	-113 963
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		164 456	-472 797
ÅRETS RESULTAT		164 456	-472 797

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	6 893 629	7 242 214
Summa materiella anläggningstillgångar	6 893 629	7 242 214
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 893 629	7 242 214
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 422 255	430 686
Summa kortfristiga fordringar	1 422 255	430 686
KORTFRISTIGA PLACERINGAR Not 10		
Kortfristiga placeringar	109 905	109 905
	109 905	109 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 532 159	540 591
SUMMA TILLGÅNGAR	8 425 789	7 782 805

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 094	56 094
Reservfond		122 180	122 180
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 626 671	1 807 188
Summa bundet eget kapital		1 804 945	1 985 462
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-257 406	34 875
Årets resultat		164 456	-472 797
Summa fritt eget kapital		-92 949	-437 923
SUMMA EGET KAPITAL		1 711 996	1 547 539
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 318 599	5 936 553
Summa långfristiga skulder		6 318 599	5 936 553
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	106 224	91 224
Leverantörsskulder		100 247	30 103
Skatteskulder		7 083	95
Övriga skulder		8 125	7 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	173 515	169 291
Summa kortfristiga skulder		395 194	298 712
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 425 789	7 782 805

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

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 ianspråktagande 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	2019	2018
Byggnader	50 år	50 år
Elanläggning	15 år	15 år
Avfallsbehållare	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 874 796	1 838 034
Årsavgifter - lokaler	88 227	84 000
Hyror parkering	58 750	53 500
Öresutjämning	48	28
	2 021 821	1 975 562

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	14 462	4 866
	14 462	4 866

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	78 805	83 920
	Fastighetsskötsel beställning	6 033	13 335
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	2 250	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 181	1 488
	Snöröjning/sandning	49 250	44 625
	Städning entreprenad	34 650	33 588
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	42 950
	Myndighetstillsyn	1 930	8 000
	Gemensamma utrymmen	850	2 079
	Gård	876	1 375
	Förbrukningsmateriel	1 828	1 064
	Brandskydd	4 241	2 830
		182 894	235 254
	Reparationer		
	Tvättstuga	3 520	7 294
	Entré/trapphus	5 496	0
	Lås	1 763	16 927
	VVS	11 781	14 611
	Värmeanläggning/undercentral	0	588
	Ventilation	35 922	3 079
	Elinstallationer	2 622	9 600
	Balkonger/altaner	8 075	17 983
	Mark/gård/utemiljö	0	5 998
	Garage/parkering	0	4 628
	Vattenskada	4 160	115 086
		73 339	195 794
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	0	36 243
	Elinstallationer	13 856	0
	Fasad	0	13 351
	Fönster	0	176 675
	Mark/gård/utemiljö	0	179 248
		13 856	405 517
	Taxebundna kostnader		
	El	110 393	117 345
	Värme	520 455	498 410
	Vatten	138 646	145 757
	Sophämtning/renhållning	50 225	62 183
		819 719	823 694
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 706	38 710
	Kabel-TV	60 620	59 844
	Bredband	6 720	6 070
		106 046	104 624
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 082	32 094
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 234 936	1 796 977

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Inkassering avgift/hyra	425	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	10 000	10 000
	Föreningskostnader	5 775	7 695
	Styrelseomkostnader	1 168	2 000
	Fritids- och trivselkostnader	0	225
	Förvaltningsarvode	74 546	72 275
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 375
	Administration	925	2 178
	Korttidsinventarier	0	6 098
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 500	5 400
		98 339	112 521
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	44 000	44 000
	Löner	15 000	21 000
	Kostnadsersättningar	2 000	0
	Sociala kostnader	12 216	16 180
		73 216	81 180
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	259 350	259 350
	Förbättringar	89 235	89 235
		348 584	348 584

Not 8 BYGGNADER OCH MARK		2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden			
Vid årets början		14 120 998	14 120 998
Utgående anskaffningsvärde		14 120 998	14 120 998
Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
Vid årets början		-6 878 784	-6 530 200
Årets avskrivningar enligt plan		-348 584	-348 584
Utgående avskrivning enligt plan		-7 227 369	-6 878 784
Planenligt restvärde vid årets slut		6 893 629	7 242 214
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		9 092 000	7 601 000
Taxeringsvärde mark		2 687 000	1 963 000
		11 779 000	9 564 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		11 244 000	9 078 000
Lokaler		535 000	486 000
		11 779 000	9 564 000
Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto		14 690	14 690
Klientmedel hos SBC		1 407 565	415 996
		1 422 255	430 686
Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
		2019-12-31	2019-12-31
Swedbank Robur Räntefond	750	109 905	190 403
		109 905	190 403
			Bokfört värde
			2018-12-31
			109 905
			109 905
Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		1 807 188	1 582 188
Reservering enligt stadgar		225 000	225 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-405 517	0
Vid årets slut		1 626 671	1 807 188

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,760 %	492 500	0	Rörligt
Handelsbanken	1,700 %	3 366 283	3 392 283	Rörligt
Handelsbanken	1,760 %	282 599	293 435	Rörligt
Handelsbanken	1,700 %	706 410	727 560	Rörligt
Handelsbanken	1,760 %	493 500	505 916	Rörligt
Handelsbanken	1,760 %	1 083 531	1 108 583	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		6 424 823	6 027 777	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-106 224	-91 224	
		6 318 599	5 936 553	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 893 703 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	8 026 000	8 026 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	12 666	20 804
Avgifter och hyror	160 849	143 859
Reparationer	0	4 628
	173 515	169 291

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

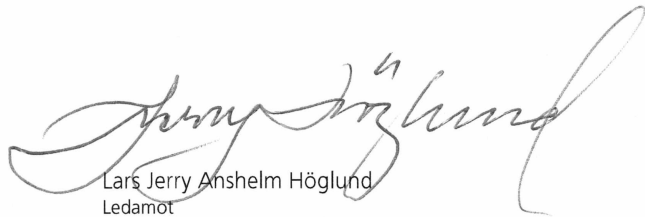
Inget att notera!

Styrelsens underskrifter

HÄRNÖSAND den 25,3 2020



Carina Sofi Andreasson
Ledamot



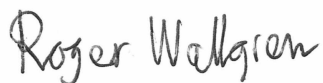
Lars Jerry Anshelm Höglund
Ledamot



Kerstin Maria Löf
Ledamot



Karin Birgitta Nilsson
Ledamot



Kjell Roger Wallgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17,4 2020



Ernst & Young Sverige AB
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sirius, org.nr 788000-1479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sirius för år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31).

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 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sirius för år 2019 (räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31) samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggsamt sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

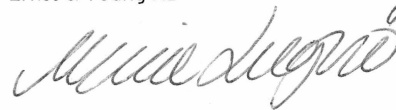
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den 17 april 2020

Ernst & Young AB



Maria Lugnö
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE