

2020

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.

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 2020.

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

Lars Jerry Anshelm Höglund	Vice ordförande	Omval 1 år
Carina Sofi Andreasson	Ledamot	Omval 2 år
Victoria Jessica Björklund	Ledamot	1 år kvar
Karin Birgitta Nilsson	Ledamot	1 år kvar
Kjell Roger Wallgren	Ledamot	Omval 2 år
Nils Göran Möllerstedt	Suppleant	Omval 1 år

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Carina Sofi Andreasson, Victoria Jessica Björklund, Lars Jerry Anshelm Höglund, Nils Göran Möllerstedt, Karin Birgitta Nilsson och Kjell Roger Wallgren.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Byråval

Ordinarie Extern

Ernst & Young Sverige AB,
Köpmangatan 19, 85232 Sundsvall

Valberedning

Marie Möllerstedt

Roger Wallgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-25.

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.

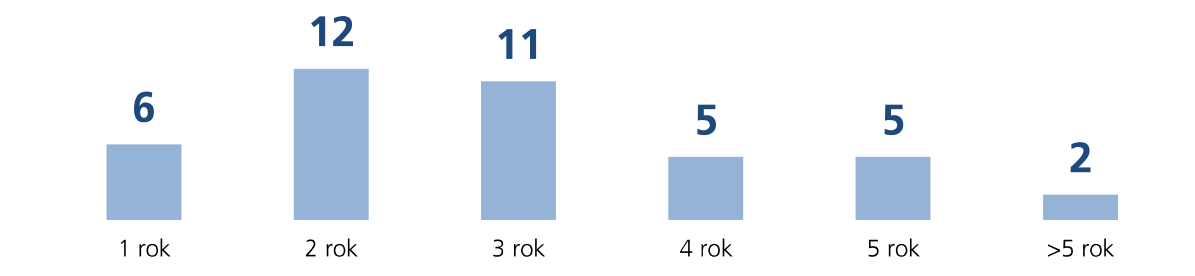
Fastigheternas värdeår är 1943.

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 2020-12-17.

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
Översyn samt särskilt underhåll av tak och takfot	2024	Översyn, reparation och målning

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 (Huvudleverantör)
Lägenhetsförteckning	SBC AB, Sundsvall
Bredband, telefoni och TV via fibernät	Valmöjlighet. Bredbandsbolaget (tidigare Tele2)

Övrig information

Den tidigare bostadsrättsägaren Radiator VVS AB har sålt affärsbostadsrätten till OMARIOS som kommer bl.a. att bedriva bageri och i viss mån även leverera kall mat.

Föreningens ekonomi

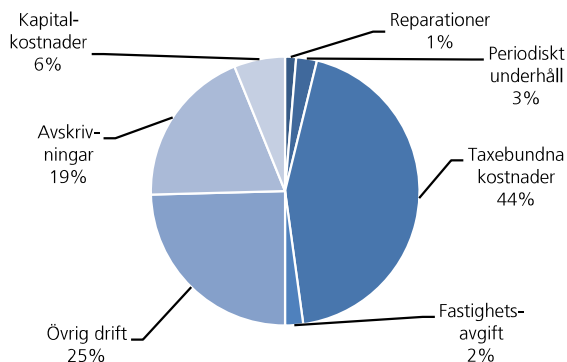
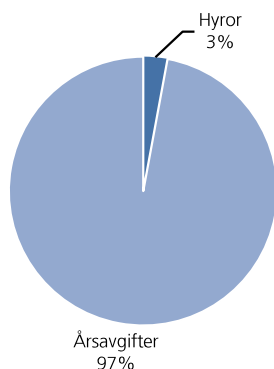
Hänvisas till ekonomisk förvaltare, SBC, Sundsvall

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 407 565	415 996
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 030 280	2 036 283
Finansiella intäkter	39	71
Ökning av långfristiga skulder	0	397 046
Ökning av kortfristiga skulder	0	81 482
	2 030 319	2 514 882
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 350 488	1 406 490
Finansiella kostnader	110 200	116 823
Ökning av kortfristiga fordringar	7 428	0
Minskning av långfristiga skulder	106 224	0
Minskning av kortfristiga skulder	37 856	0
	1 612 196	1 523 313
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 825 688	1 407 565
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	418 123	991 568

*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 1 429 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

Tre st fönster utbytta i lägenhet nr 1201 Tullportsgatan 9, Härnösand. I övrigt inga särskilda händelser.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 41 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 7
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	655	652	638	628
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 099	2 134	2 002	2 032
Elkostnad/m ² totalyta	29	37	39	33
Värmekostnad/m ² totalyta	170	173	166	164
Vattenkostnad/m ² totalyta	48	46	48	50
Kapitalkostnader/m ² totalyta	37	39	38	38
Soliditet (%)	23	20	20	24
Resultat efter finansiella poster (tkr)	221	164	-473	-560
Nettoomsättning (tkr)	2 030	2 022	1 976	1 943

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	1 837 815	225 000	-13 856	1 626 671
S:a bundet eget kapital	2 016 089	225 000	-13 856	1 804 945
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-304 093	-225 000	178 312	-257 406
Årets resultat	221 047	221 047	-164 456	164 456
S:a ansamlad förlust	-83 047	-3 953	13 856	-92 949
S:a eget kapital	1 933 042	221 047	0	1 711 996

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	221 047
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-79 093
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 000
summa balanserat resultat	-83 046

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-83 046
----------------------------------	----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 030 280	2 021 821
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	14 462
Summa rörelseintäkter		2 030 280	2 036 283
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 172 175	-1 234 936
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 000	-98 339
Personalkostnader	Not 6	-69 313	-73 216
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-348 584	-348 584
Summa rörelsekostnader		-1 699 072	-1 755 075
RÖRELSERESULTAT		331 208	281 208
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39	71
Räntekostnader och liknande resultatposter		-110 200	-116 823
Summa finansiella poster		-110 161	-116 752
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		221 047	164 456
ÅRETS RESULTAT		221 047	164 456

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	6 545 045	6 893 629
Summa materiella anläggningstillgångar		6 545 045	6 893 629
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 545 045	6 893 629
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		3 254	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 844 552	1 422 255
Summa kortfristiga fordringar		1 847 806	1 422 255
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 10		
Kortfristiga placeringar		109 905	109 905
		109 905	109 905
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 957 710	1 532 159
SUMMA TILLGÅNGAR		8 502 755	8 425 789

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		56 094	56 094
Reservfond		122 180	122 180
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 837 815	1 626 671
Summa bundet eget kapital		2 016 089	1 804 945
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-304 093	-257 406
Årets resultat		221 047	164 456
Summa fritt eget kapital		-83 047	-92 949
SUMMA EGET KAPITAL		1 933 042	1 711 996
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 212 375	6 318 599
Summa långfristiga skulder		6 212 375	6 318 599
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	106 224	106 224
Leverantörsskulder		63 790	100 247
Skatteskulder		11 257	7 083
Övriga skulder		11 275	8 125
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	164 792	173 515
Summa kortfristiga skulder		357 338	395 194
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 502 755	8 425 789

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	2020	2019
Byggnader	50 år	50 år
Elanläggning	15 år	15 år
Avfallsbehållare	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 884 033	1 874 796
Årsavgifter - lokaler	87 396	88 227
Hyror parkering	58 800	58 750
Öresutjämning	51	48
	2 030 280	2 021 821

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	0	14 462
	0	14 462

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	78 007	78 805
	Fastighetsskötsel beställning	1 287	6 033
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	2 250
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 250	2 181
	Snöröjning/sandning	28 938	49 250
	Städning entreprenad	36 359	34 650
	Myndighetstillsyn	0	1 930
	Gemensamma utrymmen	6 091	850
	Gård	1 717	876
	Förbrukningsmateriel	783	1 828
	Brandskydd	0	4 241
		155 433	182 894
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	5 646	0
	Tvättstuga	1 073	3 520
	Entré/trapphus	0	5 496
	Lås	515	1 763
	VVS	1 319	11 781
	Värmeanläggning/undercentral	1 031	0
	Ventilation	0	35 922
	Elinstallationer	2 401	2 622
	Tak	7 950	0
	Balkonger/altaner	0	8 075
	Mark/gård/utemiljö	3 031	0
	Vattenskada	0	4 160
		22 966	73 339
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	0	13 856
	Fönster	46 355	0
		46 355	13 856
	Taxebundna kostnader		
	El	87 202	110 393
	Värme	512 929	520 455
	Vatten	143 188	138 646
	Sophämtning/renhållning	53 466	50 225
		796 784	819 719
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	41 221	38 706
	Kabel-TV	68 094	60 620
	Bredband	2 240	6 720
		111 555	106 046
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	39 082	39 082
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 172 175	1 234 936

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	0
	Tele- och datakommunikation	2 000	0
	Inkassering avgift/hyra	900	425
	Revisionsarvode extern revisor	10 300	10 000
	Föreningskostnader	7 271	5 775
	Styrelseomkostnader	0	1 168
	Förvaltningsarvode	75 696	74 546
	Administration	1 298	925
	Korttidsinventarier	5 209	0
	Föreningsavgifter	400	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 620	5 500
		109 000	98 339

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	43 000	44 000
	Löner	15 000	15 000
	Kostnadsersättningar	0	2 000
	Sociala kostnader	11 313	12 216
		69 313	73 216

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	259 350	259 350
	Förbättringar	89 235	89 235
		348 584	348 584

Not 8		2020-12-31	2019-12-31
BYGGNADER OCH MARK			
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		-7 227 369	-6 878 784
Årets avskrivningar enligt plan		-348 584	-348 584
Utgående avskrivning enligt plan		-7 575 953	-7 227 369
Planenligt restvärde vid årets slut		6 545 045	6 893 629
Taxeringsvärde			
Taxeringsvärde byggnad		9 092 000	9 092 000
Taxeringsvärde mark		2 687 000	2 687 000
		11 779 000	11 779 000
Uppdelning av taxeringsvärde			
Bostäder		11 244 000	11 244 000
Lokaler		535 000	535 000
		11 779 000	11 779 000
Not 9		2020-12-31	2019-12-31
ÖVRIGA FORDRINGAR			
Skattekonto		18 864	14 690
Klientmedel hos SBC		1 825 688	1 407 565
		1 844 552	1 422 255
Not 10			
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde
		2020-12-31	2020-12-31
Swedbank Robur Räntefond	750	109 905	193 157
		109 905	193 157
			Bokfört värde
			2019-12-31
			109 905
			109 905
Not 11		2020-12-31	2019-12-31
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL			
Vid årets början		1 626 671	1 807 188
Reservering enligt stadgar		225 000	225 000
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		-13 856	-405 517
Vid årets slut		1 837 815	1 626 671

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,760 %	1 058 479	1 083 531	2024-04-30
Handelsbanken	1,760 %	481 084	493 500	2024-04-30
Handelsbanken	1,700 %	3 340 283	3 366 283	2024-06-30
Handelsbanken	1,760 %	271 763	282 599	2024-04-30
Handelsbanken	1,700 %	689 490	706 410	2024-06-30
Handelsbanken	1,760 %	477 500	492 500	2024-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		6 318 599	6 424 823	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-106 224	-106 224	
		6 212 375	6 318 599	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 787 479 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 026 000	8 026 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Ränta	12 508	12 666
Avgifter och hyror	152 284	160 849
	164 792	173 515

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Endast normalt underhåll.

Styrelsens underskrifter

HÄRNÖSAND den 6/3 2021



Lars Jerry Anshelm Höglund
Vice ordförande



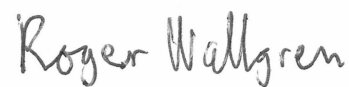
Carina Sofi Andreasson
Ledamot



Victoria Jessica Björklund
Ledamot

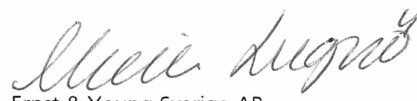


Karin Birgitta Nilsson
Ledamot



Kjell Roger Wallgren
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22/3 2021



Ernst & Young Sverige AB
Extern revisor
Maria Lugnö

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 räkenskapsåret 2020-01-01 - 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 2020 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. Risken 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, förfalskning, 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 räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 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 tryggt 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 räkenskaperna. 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 22 mars 2021

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!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE