



# Årsredovisning 2020

Brf Sirius 17

Org. 769605-4647

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

## Kontaktinformation

Brf Sirius 17, Upplandsgatan 51, 113 28 STOCKHOLM

Föreningen förvaltas av Simpleko AB, org.nr 559108-7738.

Mail: [info@simpleko.se](mailto:info@simpleko.se)

[www.simpleko.se](http://www.simpleko.se)

# Förvaltningsberättelse

## Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

**Föreningens fastighet**, Sirius 17 i Stockholms kommun förvärvades 2001-09-28.

Föreningens fastighet består av ett flerbostadshus och två mindre gårdshus. Fastigheten byggdes 1884, med tillbyggnad av flerbostadshuset omkring 1910/1920 samt byggdes om 1983. Fastigheten har värdeår 1975.

Den totala byggnadsytan uppgår till 2 274 kvm, varav 1 827 kvm utgör lägenhetsyta och 447 kvm lokalyta.

### Lägenhetsfördelning

1 st 1 rum och kök  
1 st 2 rum och kök  
11 st 3 rum och kök  
4 st 4 rum och kök

Samtliga 17 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Föreningen har tre uthyrda lokaler.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler. Föreningen är sedan 2018 registrerad som arbetsgivare med anledning av stämmans beslut om styrelsearvodet.

**Försäkring** till fullvärde har föreningen tecknat hos Länsförsäkringar. I avtalet ingår styrelseförsäkring.

**Underhållsplan** uppdaterade i ny version år 2020 med stöd av extern expertis via Fastighetsägarna som gjorde en inventering av

fastigheten. Underhållsplanen ligger till grund för planering av underhåll och renoveringar i fastigheten.

**Fiberfastighetsnät** finns installerat. Avtalet innebär att fastigheten är ansluten till IP Onlys öppna fibernät, där lägenhetsinnehavare fritt kan välja tjänster från de tjänsteleverantörer som IP-Only förmedlar i sitt öppna fibernät.

**Förvaltningsavtal** avseende ekonomisk förvaltning har föreningen avtal tecknat med Simpleko AB.

Föreningen har i avtal med Helm Project Management AB anlitat dem för projekt- och bygglösning vid större renoveringar.

Föreningen anlitar extern juridisk kompetens.

**Bostadsrättsföreningen** registrerades 2000-03-02 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2002-08-08. Föreningens nuvarande gällande stadgar registrerades 2017-11-17.

**Föreningens skattemässiga** status är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening, då föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen är medlemmar i branschorganisationen **Fastighetsägarna Stockholm**.

## Medlemsinformation

**Antalet medlemmar** i föreningen uppgick vid årets början till 26. Under året har ingen överlåtelse skett, vilket har lett till oförändrat antal medlemmar. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är därmed 26. Antal röstberättigade medlemmar är 17 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på f.n. 1 190 kr. Pantsättningsavgift debiteras pantsättaren med f.n. 476 kr.

**Styrelsen** har sedan ordinarie föreningsstämma, 2020-05-27 och därmed påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anton Lundberg	Ordförande
Tesso Akander	Sekreterare
Alicia Ehn	Ledamot
Barbro Dagh	Ledamot
Oscar Rugfelt	Ledamot
Katinka Madsen	Suppleant
Olivier Mercier	Suppleant

Till **revisor** har BDO Mälardalen AB valts, med Johan Wall som påskrivande revisor.

**Valberedningen** består av David Uddenberg och Thomas Madsen. Valberedningen utser själva inbördes sammankallande.

**Styrelsesammanträden** som protokollförts under år 2020 har uppgått till 16 st. Dessa möten är en del av det kontinuerliga arbetet i styrelsen med förvaltningen av föreningens fastighet. Föreningens firma tecknas av två ledamöter i föreningen.

## Händelser under räkenskapsåret

**Föreningens resultat** för år 2020 är -1 208 Kkr, vilket kan jämföras med resultatet för år 2019 som var 47 Kkr. Förändringen beror främst på att föreningen haft högre kostnader för reparationer och underhåll under 2020 jämfört med året innan. Kostnaden avser arbete med takterrass efter vattenskada samt att man påbörjat renovering av innergården.

Föreningens räntekostnader för året uppgår till 111 Kkr. Räntekänsligheten är ca 102 Kkr vid 1 procent ökad ränta.

I resultatet för år 2020 ingår avskrivningar med 362 Kkr, exkluderar man dessa blir resultatet -846 Kkr. Detta innebär att föreningen för år 2020 gör ett likviditetsmässigt underskott från den löpande verksamheten med 846 Kkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen tillämpar K2 vid upprättande av årsredovisningen, vilket innebär att underhållsåtgärder och reparationer belastar resultatet i sin helhet det år som en åtgärd utförs. Detta medför att större

underhållsåtgärder och reparationer ger större variationer i årets resultat över åren, men samtidigt följer resultatet istället det faktiska likviditetsflödet.

Föreningens **likviditetsflöde** som även innefattar investeringar samt finansieringsdelen i form av lån och upplåtelser gör föreningen ett negativt kassaflöde med 156 Kkr, att jämföra med 2019 års positiva kassaflöde med 4 714 Kkr som påverkades av såväl en ny upplåtelse av en lägenhet till bostadsrätt samt en större amortering av föreningens lån. Anledningen till det negativa kassaflödet är att föreningen under 2020 har haft ökade kostnader för reparationer och underhåll. Totalt har föreningen amorterat 40 Kkr under verksamhetsåret.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade efter den sänkning som gjordes oktober 2018.

Följdverkningarna av covid-19 pandemin har haft effekter på föreningen även i vår egenskap av fastighetsägare. Styrelsen beslutade i mars 2020 att till föreningens lokalhyresgäster utöka kredittiden från 30 till 90 dagar för betalning av månadshyra under perioden april-juni. Styrelsen har avslagit lokalhyresgästers ansökan om reducering av månadshyra.

**Uppföljning av byggnationsavtalet** med restaurangen har varit ett omfattande arbete.

**Hyror** för lokalhyresgästerna förändras med index-uppräknning enligt avtal.

**Extra föreningsstämma** genomfördes 2020-02-04 där stämman enhälligt beslutade att ge styrelsen i uppdrag att ansöka om bygglov för balkonger, samt att föreningen vid erhållet bygglov låter bygga balkonger i enlighet med bygglovet under förutsättning att kostnader förknippade med balkongbygget betalas av de medlemmar som väljer att bygga balkong. Kapitaltillskott har erhållits från medlemmarna för att täcka kostnader för undersökning av möjligheten till balkongbygge.

Föreningen har avtalat om uppdraget med företag som uppför balkonger och stadsbyggnadsnämnden har beviljat bygglov den 2020-10-27.

**Löpande underhåll** av fastigheten under året har i huvudsak utgjorts av åtgärder som reparationer av exempelvis kablage, tvättmaskin, åtgärder på tak efter att

restaurangen monterat ned den gamla ventilationen, dörrhållare till entréport, hiss och element i restaurangen. Inköp har gjort till föreningen av en pirra och längre stege som även föreningsmedlemmar kan låna. En grovsophämtning beställdes i samband med höstens rensning av gården och föreningsmedlemmar kunde även lämna grovsopor samt undersökningar av skador. En etapp av OVK kvarstår då fullföljande har påverkats av Covid-19 i och med att åtgärder för att begränsa smittspridningen i samhället försvårat tillträde till bostadslägenheter

Renoveringen av altan som följd av vattenskada under 2019 genomfördes under kvartal 1 år 2020.

**Obligatorisk radonmätning** har genomförts i fastigheten under första halvåret 2020. Resultatet är utan anmärkning.

**Planerat underhållsbehov** av föreningens fastighet omprövades under år 2020 i och med den nya underhållsplanen. Prioriterad åtgärd är renovering av innergården. Avtal tecknades med entreprenör och arbetet påbörjades under oktober 2020 och beräknas vara klart juni 2021. Gårdens utformning kommer att baseras på rekommendation av en estetisk grupp bestående av medlemmar i föreningen, såväl av styrelsemedlemmar som av övriga medlemmar i föreningen.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond med minst 0,3 % av taxeringsvärdet på fastigheten. Fonden för

yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

**Ljudnivåer.** Under sommaren/hösten inkom ett klagomål från grannfastigheten till staden, med anledning av buller från restaurangens fläkt. Efter omfattande akustikmätning genomförd av externt expertföretag, visade resultatet att bullernivåerna inte överstiger riktvärdena. Föreningen väntar fortfarande på miljöförvaltningens återkoppling.

## Händelser efter räkenskapsåret

För att underlätta restaurangens sophantering och för att inga av deras återvinningsopor ska förvaras på gården eller transporteras via trapphuset, har arbete påbörjats för att utöka soputrymmet i fastighetens bottenplan. Det kommer också underlätta hanteringen i samband med att stadens nya regler för sortering av matavfall framöver införs, för restaurangen såväl som för föreningens medlemmar.

I det inledande skedet av gårdsrenoveringen har det i samband med rivningen framkommit inom projektet ett mer omfattande behov av stabiliserande åtgärder. Arbetet fick pausa under den inledande delen av år 2021. Styrelsen har tillsammans med extern projektledare och i samarbete med entreprenören identifierat och beslutat om ändrings- och tilläggsavtal. Entreprenörens arbete med gårdsprojektet har ånyo startat upp.

## Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond & kapitaltillskott	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>26 444 532</b>	<b>11 128 290</b>	<b>1 386 582</b>	<b>-4 291 945</b>	<b>46 886</b>	<b>34 714 345</b>
Upplåtelser	0	0				
Erhållna kapitaltillskott balkongbygge			45 000			45 000
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			242 055	-242 055		
Balanseras i ny räkning				46 886	-46 886	
Årets resultat					-1 207 521	-1 207 521
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>26 444 532</b>	<b>11 128 290</b>	<b>1 673 637</b>	<b>-4 487 114</b>	<b>-1 207 521</b>	<b>33 551 824</b>

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kr	1 704 781	1 672 411	1 833 274	1 920 839	1 815 966
Resultat efter finansiella poster, kr	-1 207 521	46 886	231 334	-1 007 034	318 571
Soliditet, %	74,3	76,2	62,4	62,0	62,7
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	356	356	356	395	395
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	5 603	5 625	8 671	8 717	8 764
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	14 474	14 474	14 449	14 449	14 449
Genomsnittlig skuldränta, % *	1,08	0,91	0,67	0,59	0,62
Fastighetens belåningsgrad, % **	26,6	26,4	38,2	38,0	37,9

\* Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd kostnad för låneräntor i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

\*\* Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-4 487 114
Årets resultat	-1 207 521
	<hr/>
	-5 694 635
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	242 055
Ur yttre fond ianspråkats	-1 264 439
I ny räkning överföres	-4 672 251
	<hr/>
	-5 694 635

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, kassaflödesanalys samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.

## RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	1 702 206	1 664 921
Övriga rörelseintäkter	3	2 574	7 490
<b>Summa rörelsens intäkter m.m.</b>		<b>1 704 780</b>	<b>1 672 411</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 107 205	-928 785
Övriga externa kostnader	5	-316 670	-189 421
Personalkostnader	6	-15 637	-30 565
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-361 788	-361 788
<b>Summa rörelsens kostnader</b>		<b>-2 801 300</b>	<b>-1 510 559</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 096 520</b>	<b>161 852</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		0	918
Räntekostnader		-111 001	-115 884
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-111 001</b>	<b>-114 966</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 207 521</b>	<b>46 886</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 207 521</b>	<b>46 886</b>

# BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	38 505 941	38 867 729
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>38 505 941</b>	<b>38 867 729</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>38 505 941</b>	<b>38 867 729</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		72 305	0
Övriga fordringar		23 595	10 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	71 997	76 888
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>167 897</b>	<b>87 844</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>6 454 804</b>	<b>6 611 276</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 622 701</b>	<b>6 699 120</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 128 642</b>	<b>45 566 849</b>



## BALANSRÄKNING

		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>Not</b>		
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		37 617 822	37 572 822
Fond för yttre underhåll		1 628 637	1 386 582
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>39 246 459</b>	<b>38 959 404</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst eller förlust		-4 487 114	-4 291 945
Årets resultat		-1 207 521	46 886
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 694 635</b>	<b>-4 245 059</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>33 551 824</b>	<b>34 714 345</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	0	10 237 500
Mottagna depositioner		250 000	250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>250 000</b>	<b>10 487 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	9	10 237 500	40 000
Leverantörsskulder		295 170	70 105
Aktuell skatteskuld		36 521	23 142
Övriga skulder		40 669	52 307
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	716 958	179 450
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>11 326 818</b>	<b>365 004</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 128 642</b>	<b>45 566 849</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 096 520	161 852
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	361 788	361 788
Erhållen ränta mm	0	918
Erlagd ränta	-111 001	-115 884
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-845 733</b>	<b>408 674</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>		
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar	-72 305	2 752
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar	-7 748	-13 337
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder	225 065	18 606
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	539 249	25 305
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-161 472</b>	<b>442 000</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Ny upplåtelse av bostadsrätt	0	8 970 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>8 970 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Kapitaltillskott balkongbygge	45 000	0
Ändring kortfristiga finansiella skulder	0	-40 000
Amortering långfristiga lån	9 -40 000	-4 657 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>5 000</b>	<b>-4 697 500</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>-156 472</b>	<b>4 714 500</b>
Likvida medel vid årets början	6 611 276	1 896 776
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 454 804</b>	<b>6 611 276</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### **Redovisningsprinciper**

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år förutom den delen av föreningens långfristiga skuld som är föremål för omförhandling inom 12 månader från räkenskapsårets utgång. Dessa redovisas fr o m 2020 som kortfristig skuld. Jämförelseårets siffror har inte räknats om.

#### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Byggnader 1%

Fastighetsförbättringar 4%

#### **Fastighetsskatt/fastighetsavgift**

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift för bostadsdelen som antingen är ett fast belopp per lägenhet eller 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Det lägsta av dessa värden utgör föreningens fastighetsavgift som för räkenskapsåret är 1 429 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen en statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet på lokaldelen. Föreningen har fått nya taxeringsvärden efter 2019 års fastighetstaxering.

#### **Fond för yttre underhåll**

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

### Noter till resultaträkningen

Not 2	Årsavgifter och hyresintäkter	2020	2019
	Årsavgifter	642 966	627 466
	Hyresintäkter lokaler inkl fastighetsskatt	1 033 979	1 019 417
	Övriga intäkter	25 262	18 038
	<b>Summa årsavgifter och hyresintäkter</b>	<b>1 702 206</b>	<b>1 664 921</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2020	2019
	Övriga ersättningar och intäkter	2 574	7 490
	<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>2 574</b>	<b>7 490</b>

## NOTER

<b>Not 4</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fastighetsskötsel och städning	38 328	43 840
	Fastighetsel	21 906	21 610
	Fjärrvärme	265 670	260 352
	Vatten	51 762	49 303
	Sophämtning	14 618	11 198
	Reparationer och skötsel	199 024	169 042
	Kabel-TV och bredband	27 720	27 054
	Fastighetsförsäkring	65 603	63 328
	Fastighetsskatt/fastighetsavgift	141 143	143 862
	Underhåll	1 264 439	111 696
	Snöröjning	14 579	17 198
	Övriga driftskostnader	2 413	10 302
	<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 107 205</b>	<b>928 785</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Ekonomisk förvaltning	39 801	39 729
	Revisionsarvode	25 379	44 811
	IT-tjänster	3 109	3 109
	Konsultarvode	169 124	9 552
	Advokat- och rättegångskostnader	31 206	25 909
	Återvunnen kundförlust hyresintäkter	-4 603	0
	Försäljningskostnad	0	51 930
	Serviceavg brf-organisation	5 032	4 991
	Övriga externa kostnader	47 622	9 390
	<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>316 670</b>	<b>189 421</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Styrelsearvode enl beslut av stämma	12 500	24 200
	Sociala avgifter	3 137	6 365
		<b>15 637</b>	<b>30 565</b>

## NOTER

Noter till balansräkningen

Not 7	Byggnader och mark	2020-12-31	2019-12-31		
	Ingående anskaffningsvärde	44 704 156	44 704 156		
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 704 156	44 704 156		
	Ingående avskrivningar	-5 836 427	-5 474 639		
	Årets avskrivningar	-361 788	-361 788		
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 198 215	-5 836 427		
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 505 941</b>	<b>38 867 729</b>		
	Redovisat värde byggnader	25 546 571	25 908 359		
	Redovisat värde mark	12 959 370	12 959 370		
	<b>Summa redovisat värde</b>	<b>38 505 941</b>	<b>38 867 729</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter: varav byggnader:	80 685 000 30 685 000	80 685 000 30 685 000		
<b>Not 8</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Förutbetald försäkring	55 445	54 478		
	Övriga förutbetalda kostnader	16 552	22 410		
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>71 997</b>	<b>76 888</b>		
<b>Not 9</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Amortering inom 1 år	10 237 500	0		
	Amortering inom 2 till 5 år	0	160 000		
	Amortering efter 5 år	0	10 077 500		
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>10 237 500</b>	<b>10 487 500</b>		
	<b>Kreditgivare</b>	<b>Villkorsändring</b>	<b>Ränta %</b>	<b>Amortering</b>	<b>Skuld per</b>
				<b>2021</b>	<b>2020-12-31</b>
	SEB	2021-03-28		40 000	5 347 500
	SEB	2021-02-02			4 890 000
	<b>Summa</b>			<b>40 000</b>	<b>10 237 500</b>
	<b>Kortfristig del av långfristiga skulder:</b>				
	<b>Amortering 2021</b>				<b>40 000</b>
	<b>Lån för villkorsändring under 2021</b>				<b>-10 237 500</b>
	<b>Summa långfristiga skulder</b>				<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Förutbetalda hyror & avgifter	143 158	93 287		
	Upplupen räntekostnad	19 291	3 845		
	Upplupen fjärrvärme	44 415	28 151		
	Uppl kostn påg underhåll och ombyggnad	434 168	0		
	Övriga upplupna kostnader	75 926	54 167		
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>716 958</b>	<b>179 450</b>		

## NOTER

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	28 127 000	28 127 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>28 127 000</b>	<b>28 127 000</b>

### Not 12 Händelser under och efter bokslutsårets utgång

Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

Stockholm 210521



Oscar Rugfelt

Barbro Dagh



Tesso Akander



Alicia Ehn



Anton Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 maj 2021

BDO Mälardalen AB



Johan Wall  
Auktoriserad revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Sirius 17, org.nr  
769605-4647

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sirius 17 för år 2020

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 och kassaflöde 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 misstag.

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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, 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

uppträda på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 huruvida 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 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 för Brf Sirius 17 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 betryggande 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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 ersättningskyldighet 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 provar 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.

Sollentuna den 21 maj 2021

BDO Mälardalen AB



Johan Wall  
Auktoriserad revisor