

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Sirius 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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 2016 och 2045.
- 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 vara oförändrade närmaste året.

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

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-08-20 hos Bolagsverket.

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

##### Styrelsen

Rebecca Ann Engberg	Ledamot	Slutar vid 2017/18 pga flytt
Gustav Hernebrant	Ledamot	
Martina Lattemann	Ledamot	
Bengt Lennart Lundqvist	Ledamot	
Philip Pereira dos Reis	Ledamot	
Ebba Christina Perman Borg	Ledamot	

Jens Gunnar Filip Söderholm      Suppleant

##### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Martina Lattemann.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Jörgen Schumacher

Ordinarie Extern

Jörgen Schumacher Revisionsbyrå

### Valberedning

Pia Runfors  
Monica Sundström

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-20.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Sirius 8	1994	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

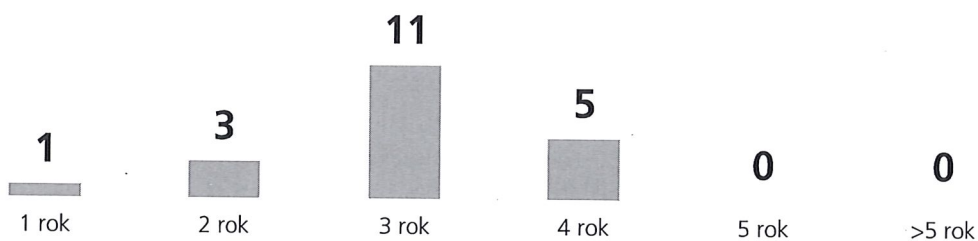
Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 971 m<sup>2</sup>, varav 1 687 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 284 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Biljardexperten AB	114 m <sup>2</sup>	2022-04-30
Ateljé	30 m <sup>2</sup>	2018-09-30
Butik/showroom för modekläder	140 m <sup>2</sup>	2019-10-31

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Gårdshus ca 60 kvm

### Kommentar

Cykelrum och möteslokal på bv.  
Öinredd vind på övre plan

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gården	2017	Yttre underhåll
Dörrar	2017	Målning av ytterdörrar
Fönster	2017	Målas och ses över. Allt i syfte att få samtliga fönster i fas.

Planerat underhåll	År	Kommentar
Tak	2018	Översyn av tak och taksäkerhet
Värmesystemet	2019	Översyn av värmesystemet

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	AB Energibevakning
Grov- och sophantering	SUEZ Recycling AB
Snöröjning tak	Ahlins Plåt AB
Städning	Svensia AB

*Handwritten mark*



## Övrig information

### Föreningens ekonomi

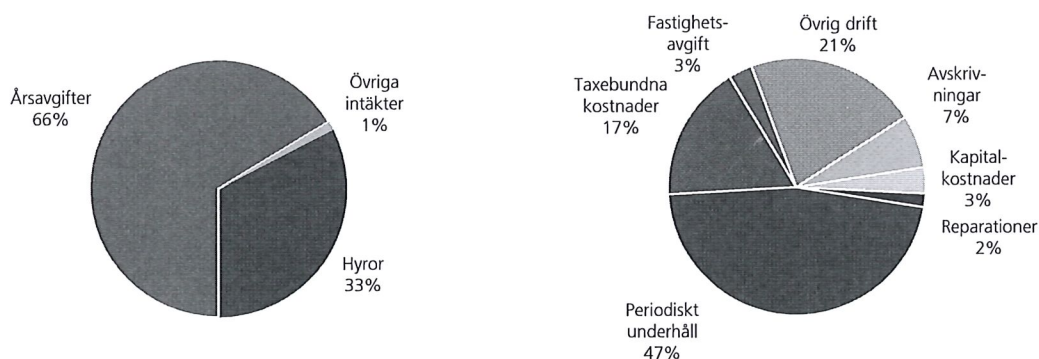
Då underhållsplanen är framtagning investeringsmässigt beslöt styrelsen till ett ökat kapitaltillskott. Detta har debiterats via inskickade avierna till medlemmarna. Detta för att inte behöva lånefinansiera hela kapitalbehovet. Kapitaltillskott som tillkommit under året är 563 809,34 kr.

Avtalet med Biljardexperten har omförhandlats med en stegvis höjning av hyran. Hyran har höjts till SEK 2 000/m<sup>2</sup> (exkl. moms och fastighetsskatt) per 1/5 2017 och till SEK 2 300/m<sup>2</sup> (exkl. moms och fastighetsskatt) per 1/1 2018. Tredje och sista hyreshöjningen sker per 1/1 2019.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>718 051</b>	<b>641 344</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 699 559	1 622 570
Finansiella intäkter	367	810
Minskning kortfristiga fordringar	0	2 295
Balkongfond	10 080	9 968
Kapitaltillskott	563 809	0
Ökning av långfristiga skulder	204 223	5 825
	<b>2 478 038</b>	<b>1 641 468</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 364 181	1 434 331
Finansiella kostnader	84 239	106 135
Ökning av kortfristiga fordringar	77	0
Minskning av kortfristiga skulder	19 057	24 296
	<b>2 467 553</b>	<b>1 564 761</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>728 536</b>	<b>718 051</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>10 485</b>	<b>76 707</b>

\*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 1 315 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

Samtliga fönster målades om och lagades där så behövdes. Yttre underhåll med målning av ytterdörrar, lagning av putsvägg och skorsten samt målning av räcken genomfördes.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 20 st.  
Överlåtelse under året: 4 st.  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	668	668	668	637
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 942	1 659	1 658	1 659
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	4 021	3 900	3 896	3 547
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	21	20	18
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	165	160	153	129
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	22	19	20
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	43	54	76	97
Soliditet (%)	36	39	39	44
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-925	-118	-656	-432
Nettoomsättning (tkr)	1 699	1 619	1 605	1 530

Ytavgifter enligt taxeringsbesked, 1 687 m<sup>2</sup> bostäder och 284 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	5 489 143	0	0	5 489 143
Upplåtelseavgifter	4 007 547	0	0	4 007 547
Kapitaltillskott	563 809	563 809	0	0
Fond för yttre underhåll	647 310	450 000	-252 690	450 000
Balkongfond	20 048	10 080	0	9 968
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>10 727 858</b>	<b>1 023 889</b>	<b>-252 690</b>	<b>9 956 658</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 806 209	-450 000	134 382	-5 490 591
Årets resultat	-924 509	-924 509	118 308	-118 308
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 730 718</b>	<b>-1 374 509</b>	<b>252 690</b>	<b>-5 608 899</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>3 997 140</b>	<b>-350 620</b>	<b>0</b>	<b>4 347 760</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-924 509
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 356 209
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-450 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 730 718</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

647 310
<b>-6 083 408</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 698 759	1 619 317
Övriga rörelseintäkter	Not 3	800	3 253
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 699 559</b>	<b>1 622 570</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 272 872	-1 334 140
Övriga externa kostnader	Not 5	-91 308	-100 191
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-176 015	-201 222
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 540 196</b>	<b>-1 635 553</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-840 637</b>	<b>-12 983</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		367	810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-84 239	-106 135
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-83 872</b>	<b>-105 325</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-924 509</b>	<b>-118 308</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-924 509</b>	<b>-118 308</b>

*Handwritten mark*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2017-12-31	2016-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 7	10 283 019	10 459 034
Maskiner och inventarier	Not 8	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>10 283 019</b>	<b>10 459 034</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>10 283 019</b>	<b>10 459 034</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	800 143	789 399
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>800 143</b>	<b>789 399</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		0	182
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>0</b>	<b>182</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>800 143</b>	<b>789 581</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>11 083 163</b>	<b>11 248 616</b>

*Handwritten mark*

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		9 496 690	9 496 690
Kapitaltillskott		563 809	0
Fond för yttre underhåll	Not 10	647 310	450 000
Balkongfond		20 048	9 968
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 727 858</b>	<b>9 956 658</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 806 209	-5 490 591
Årets resultat		-924 509	-118 308
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 730 718</b>	<b>-5 608 899</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>3 997 140</b>	<b>4 347 760</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 776 872	6 570 884
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 776 872</b>	<b>6 570 884</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 511	8 276
Leverantörsskulder		50 544	89 929
Skatteskulder		7 499	6 513
Övriga skulder		137 946	124 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	106 650	100 723
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>309 150</b>	<b>329 972</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>11 083 163</b>	<b>11 248 616</b>

✓

## 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	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år
Tvättstuga	10 år	10 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Ventilation	30 år	30 år
Fastighetsförbättring	30-50 år	30-50 år
Fasad	20 år	20 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	1 127 619	1 127 619
Hyror lokaler momspliktiga	551 387	471 131
Hyror förråd	1 800	1 800
Värmeintäkter	14 220	14 220
Avgift andrahandsuthyrning	3 731	4 552
Öresutjämning	3	-5
	<b>1 698 759</b>	<b>1 619 317</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	800	3 253
	<b>800</b>	<b>3 253</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	40 448	41 725
	Fastighetsskötsel beställning	8 658	5 555
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 603
	Snöröjning/sandning	8 787	15 762
	Städning entreprenad	24 525	24 556
	Sotning	4 806	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	1 733	13 448
	Gemensamma utrymmen	2 957	2 422
	Gård	0	2 293
	Förbrukningsmateriel	2 825	4 296
		<b>94 740</b>	<b>115 660</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	3 026	0
	Tvättstuga	903	0
	Lås	0	8 449
	VVS	16 678	0
	Ventilation	0	35 445
	Elinstallationer	0	12 323
	Hiss	3 427	17 716
	Fönster	1 168	0
	Mark/gård/utemiljö	14 597	0
	Skador/klotter/skadegörelse	3 400	3 404
	Vattenskada	3 100	0
		<b>46 297</b>	<b>77 336</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fasad	55 284	55 362
	Fönster	1 167 141	197 328
		<b>1 222 425</b>	<b>252 690</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	45 503	41 945
	Värme	324 811	315 649
	Vatten	45 878	43 704
	Sophämtning/renhållning	35 105	18 313
	Grovsopor	0	14 568
		<b>451 297</b>	<b>434 179</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	47 280	46 812
	Tomträttsavgäld	288 300	285 567
	Kabel-TV	5 409	5 658
	Bredband	38 535	38 589
		<b>379 524</b>	<b>376 626</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>78 590</b>	<b>77 650</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 272 872</b>	<b>1 334 140</b>

*10*

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Kreditupplysning	919	613
	Tele- och datakommunikation	466	0
	Juridiska åtgärder	0	5 000
	Inkassering avgift/hyra	0	2 150
	Övriga förluster	0	2 091
	Revisionsarvode extern revisor	15 691	14 739
	Föreningskostnader	426	891
	Förvaltningsarvode	63 922	62 281
	Administration	5 913	2 122
	Korttidsinventarier	0	10 304
	Konsultarvode	3 971	0
		<b>91 308</b>	<b>100 191</b>
<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	Byggnad	103 996	103 996
	Förbättringar	72 019	97 226
		<b>176 015</b>	<b>201 222</b>
<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	13 390 169	13 390 169
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>13 390 169</b>	<b>13 390 169</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 931 135	-2 729 913
	Årets avskrivningar enligt plan	-176 015	-201 222
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 107 150</b>	<b>-2 931 135</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>10 283 019</b>	<b>10 459 034</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	21 577 000	21 577 000
	Taxeringsvärde mark	29 652 000	29 652 000
		<b>51 229 000</b>	<b>51 229 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	46 000 000	46 000 000
	Lokaler	5 229 000	5 229 000
		<b>51 229 000</b>	<b>51 229 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

*n*

<b>Not 8</b>	MASKINER OCH INVENTARIER		2017-12-31	2016-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>			
	Vid årets början		41 165	41 165
	Nyanskaffningar		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>		<b>41 165</b>	<b>41 165</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>			
	Vid årets början		-41 165	-41 165
	Årets avskrivningar enligt plan		0	0
	Utrangering/försäljning		0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>		<b>-41 165</b>	<b>-41 165</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR		2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto		71 607	71 530
	Klientmedel hos SBC		728 536	717 869
			<b>800 143</b>	<b>789 399</b>
<b>Not 10</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början		450 000	180 400
	Reservering enligt stadgar		450 000	450 000
	Reservering enligt stämmobeslut		0	0
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-252 690	-180 400
	<b>Vid årets slut</b>		<b>647 310</b>	<b>450 000</b>
<b>Not 11</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>
		<b>2017-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	SBAB	5,010 %	959 141	965 652
	Nordea	0,600 %	2 024 242	2 024 242
	Nordea	0,750 %	1 100 000	1 589 266
	Nordea	0,423 %	2 000 000	2 000 000
	Nordea	0,483 %	700 000	0
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>6 783 383</b>	<b>6 579 160</b>
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 511	-8 276
			<b>6 776 872</b>	<b>6 570 884</b>
				<b>Villkors- ändringsdag</b>
				2019-08-15
				Rörligt
				2019-11-13
				2018-06-20
				Rörligt

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 750 828 kr.

2

<b>Not 12</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	8 526 200	8 526 200

<b>Not 13</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
	Ränta	2 870	4 105
	Avgifter och hyror	103 780	96 618
		<b>106 650</b>	<b>100 723</b>

**Not 14** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Arbete med att förbereda översyn av taket samt uppdatera taksäkerheten enligt gällande normer har påbörjats och offerter har tagits in. Tanken är att i början av 2018 ha tillräckligt underlag för att kunna kontraktera entreprenör med start av arbetet hösten 2018.

*Handwritten mark*



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 10,4 2018

Rebecca Ann Engberg  
Ledamot



Gustav Hernebrant  
Ledamot



Martina Lattemann  
Ledamot



Bengt Lennart Lundqvist  
Ledamot



Philip Pereira dos Reis  
Ledamot

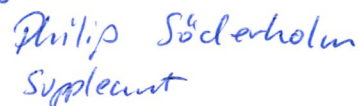


Ebba Christina Perman Borg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26,4 2018



Jörgen Schumacher  
Auktoriserad revisor



Philip Söderholm  
Suppleant



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sirius 8, org.nr 716 420-0177

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sirius 8 för år 2017.

Enligt min 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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mina 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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



mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sirius 8 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen av Bostadsrättsföreningen Sirius 8, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stocksund 2018-04-26

Jörgen Schumacher

Auktoriserad revisor

