

# Årsredovisning 2024

Brf Sirius i Hägerneholm

769630-2467



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sirius i Hägerneholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Täby.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-17.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Öreslandet 1	2019	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 177 bostadsrätter om totalt 6 542 kvm. Byggnadernas totalyta är 12216 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Daniel Joel Hedberg	Ordförande
Erik Benini	Ledamot
Leo Swanberg	Suppleant
Sara Esposito Lange	Suppleant
Axel Ekström	Styrelseledamot
Daniel Hällberg Anstett	Styrelseledamot
Therese Lindström	Styrelseledamot

### Valberedning

Sara Esposito Lange  
Marcus Hjalmarsson

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

## Revisorer

Olov Anders Slättås    Revisor    JA Revision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har ingen underhållsplan

Utförda historiska underhåll

- Serviceavtal upprättade och garanti finns i 5 år t.o.m. 2026-12-17

## Planerade underhåll

- Plan tas fram inför när garantin går ut den 2026-12-17, avsättning till underhålls fonden följer plan.

## Avtal med leverantörer

Avgifts- och hyresadministration	NABO
Avtal om Fjärrvärme	EON
Avtal om GSM-larm	Com Link
Avtal om hissbesiktning	SLP besiktning
Avtal om parkeringsbevakning	Aimo Park
Gruppavtal Telia bunden fiber	Telia Sverige AB
Elleverantör	Godel
Fastighetsförening	Brandkontoret
Fastighetsförvaltning	Nabo
Fastighetsskötsel och trappstädning	NABO
Garantiserviceavtal avseende	Kone
Hämtning av källsorterat avfall	Ragnsells
Hämtning av Restavfall	Urbaser
Leverans av vatten	Roslagsvatten
Nätleverantör	Ellevio
Serviceavtal för ytterdörrar	GEZE
Sopphantering	Täby kommun
Teknisk Förvaltning	Nabo

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i VSF Öreslandet, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar vinterunderhåll, gatubelysningen, vägunderhåll, parkskötsel etc.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

1 lån omförhandlat med ränta från 4,07% till 2,77% med villkorsändringsdag 2028-04-25

### Förändringar i avtal

Avtal med Nabo utfört gällande teknisk förvaltning. Detta gör BRF Sirius till en "hel förvaltd" förening.

### Övriga uppgifter

I övrigt har mycket av årets arbete bestått av garantier i huset & övriga händelser under året. Gruppavtalet med Telia. Tecknandet av den tekniska förvaltningen. Allt för att underlätta & göra vår förening så effektiv som möjligt.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 225 st. Tillkommande medlemmar under året var 27 och avgående medlemmar under året var 26. Vid räkenskapsårets slut fanns det 226 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 776 353	6 483 215	3 602 382	-
Resultat efter fin. poster	-1 263 344	-932 903	75 347	-
Soliditet (%)	77	77	77	-
Yttre fond	1 399 576	699 576	-	-
Taxeringsvärde	239 020 000	233 192 000	233 192 000	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	956	898	514	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,2	87,6	93,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 856	13 066	13 215	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 885	6 997	11 095	-
Sparande per kvm totalyta, kr	127	144	211	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	39	51	34	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	28	47	17	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	34	14	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	100	132	65	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,58	1,40	0,88	-
Räntekänslighet (%)	13,44	14,55	15,96	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Anledningen till detta är dels pga att föreningen inte är så pass gammal. Styrelsen jobbar så förebyggande som bara möjligt med budgetarbetet & underhållsstödet för att åtgärda förlusten utifrån bästa förmåga.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS		2024-12-31
		RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	
Insatser	287 588 000	-	-	287 588 000
Fond, yttre underhåll	699 576	-	700 000	1 399 576
Balanserat resultat	-624 229	-932 903	-700 000	-2 257 132
Årets resultat	-932 903	932 903	-1 263 344	-1 263 344
<b>Eget kapital</b>	<b>286 730 444</b>	<b>0</b>	<b>-1 263 344</b>	<b>285 467 100</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-2 257 132
Årets förlust	-1 263 344
<b>Totalt</b>	<b>-3 520 476</b>

Styrelsen föreslår att ansamlade förlusten disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	699 576
Att från yttre fond i anspråk ta, not 6	-114 451
Balanseras i ny räkning	-4 105 601
	<b>-3 520 476</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 776 353	6 483 215
Övriga rörelseintäkter	3	12 090	224 390
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 788 443</b>	<b>6 707 605</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 636 462	-3 082 799
Övriga externa kostnader	9	-328 582	-503 236
Personalkostnader	10	-214 824	-169 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 698 172	-2 689 572
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 878 040</b>	<b>-6 445 318</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>910 403</b>	<b>262 287</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		17 848	12 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 191 595	-1 208 187
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-2 173 747</b>	<b>-1 195 190</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 263 344</b>	<b>-932 903</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 263 344</b>	<b>-932 903</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	368 107 039	370 796 611
Maskiner och inventarier		120 400	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>368 227 439</b>	<b>370 796 611</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	100 000	100 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>368 327 439</b>	<b>370 896 611</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		116 484	130 713
Övriga fordringar	14	1 778 406	2 344 975
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	286 224	243 072
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 181 114</b>	<b>2 718 760</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 874	2 874
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 874</b>	<b>2 874</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 183 988</b>	<b>2 721 634</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>370 511 427</b>	<b>373 618 245</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		287 588 000	287 588 000
Fond för yttre underhåll		1 399 576	699 576
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>288 987 576</b>	<b>288 287 576</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 257 132	-624 229
Årets resultat		-1 263 344	-932 903
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 520 476</b>	<b>-1 557 132</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>285 467 100</b>	<b>286 730 444</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16	56 133 502	28 491 443
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>56 133 502</b>	<b>28 491 443</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		27 967 825	56 983 968
Leverantörsskulder		180 007	555 899
Övriga kortfristiga skulder		20 953	26 310
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	742 040	830 180
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 910 825</b>	<b>58 396 357</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>370 511 427</b>	<b>373 618 245</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>910 403</b>	<b>262 287</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 698 172	2 689 572
	<b>3 608 575</b>	<b>2 951 859</b>
Erhållen ränta	17 848	12 997
Erlagd ränta	-2 144 622	-1 211 293
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 481 801</b>	<b>1 753 563</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-28 979	334 762
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-516 362	80 889
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>936 460</b>	<b>2 169 214</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-129 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-129 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	337 110	0
Amortering av lån	-1 711 194	-974 084
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 374 084</b>	<b>-974 084</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-566 624</b>	<b>1 195 130</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 345 938</b>	<b>1 150 807</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 779 313</b>	<b>2 345 938</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sirius i Hägerneholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	6 256 117	5 876 152
Hysesintäkter, lokaler	210 000	210 000
Hysesintäkter, p-platser	105 989	107 176
Övriga intäkter	204 247	289 887
<b>Summa</b>	<b>6 776 353</b>	<b>6 483 215</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	1	-10
Elprisstöd	0	122 192
Övriga intäkter	0	1 499
Övriga rörelseintäkter	12 089	100 709
<b>Summa</b>	<b>12 090</b>	<b>224 390</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	155 000	155 000
Besiktning och service	53 343	31 617
Städning	108 752	108 752
Övrigt	139 217	167 350
Snöskottning	153 521	196 214
<b>Summa</b>	<b>609 833</b>	<b>658 933</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	0	23 280
Dörrar och lås/porttele	956	101 343
Ventilation	0	25 794
Hissar	6 994	69 656
Gård/markytor	0	46 590
Garage och p-platser	19 017	0
Försäkringsärende/vattenskada	126 602	37 774
<b>Summa</b>	<b>153 569</b>	<b>304 437</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	90 076	0
Hissar	24 375	0
<b>Summa</b>	<b>114 451</b>	<b>0</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	474 945	619 047
Uppvärmning	345 428	574 849
Vatten	404 744	416 446
Sophämtning	364 174	361 012
<b>Summa</b>	<b>1 589 291</b>	<b>1 971 354</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Trapphus/port/entr	992	0
Fastighetsförsäkringar	161 458	145 075
Självrisker	0	3 000
Kabel-TV	1 500	0
Bredband	5 369	0
<b>Summa</b>	<b>169 319</b>	<b>148 075</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	133 614	254 219
Förbrukningsmaterial	2 599	309
Juridiska kostnader	25 744	75 489
Revisionsarvoden	41 625	48 219
Ekonomisk förvaltning	125 000	125 000
<b>Summa</b>	<b>328 582</b>	<b>503 236</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	163 471	120 000
Löner, arbetare	0	11 000
Sociala avgifter	51 353	38 712
<b>Summa</b>	<b>214 824</b>	<b>169 712</b>

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader	390	0
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 190 625	1 204 942
Övriga räntekostnader	580	3 245
<b>Summa</b>	<b>2 191 595</b>	<b>1 208 187</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	375 055 100	375 055 100
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>375 055 100</b>	<b>375 055 100</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 258 489	-1 568 917
Årets avskrivning	-2 689 572	-2 689 572
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-6 948 061</b>	<b>-4 258 489</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>368 107 039</b>	<b>370 796 611</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>106 098 007</i>	<i>106 098 007</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	176 888 000	174 568 000
Taxeringsvärde mark	62 132 000	58 624 000
<b>Summa</b>	<b>239 020 000</b>	<b>233 192 000</b>

## NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-12-31	2023-12-31
Aktier och andelar i koncernen	100 000	100 000
<b>Summa</b>	<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 967	1 911
Nabo Klientmedelskonto	1 164 653	1 636 947
Borgo	611 786	706 117
<b>Summa</b>	<b>1 778 406</b>	<b>2 344 975</b>

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 729	42 869
Fastighetsskötsel	44 286	38 750
Städning	31 072	27 188
El	0	9 417
Förbet fjärrvärme	1 217	0
Försäkringspremier	111 628	93 598
Bredband	1 000	0
Förvaltning	36 292	31 250
<b>Summa</b>	<b>286 224</b>	<b>243 072</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGS DAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
Swedbank	2025-04-25	4,07 %	27 967 825	28 492 525
Swedbank	2026-04-24	1,53 %	28 166 751	28 491 443
Swedbank	2027-04-23	3,65 %	28 129 097	28 491 443
<b>Summa</b>			<b>84 263 673</b>	<b>85 475 411</b>
Varav kortfristig del			27 967 825	56 983 968

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 84 263 673 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 322	25 707
El	37 895	43 582
Uppvärmning	0	54 190
Löner	0	57 000
Beräknade uppl. sociala avifter	0	17 905
Utgiftsräntor	21 584	10 189
Förutbetalda avgifter/hyror	590 661	589 607
Beräknat revisionsarvode	37 000	32 000
<b>Summa</b>	<b>706 462</b>	<b>830 180</b>

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	87 700 000	87 700 000

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

---

Föreningen har under 2025 upprättat en underhållsplan och underhållsplanen sträcker sig fram till 2074.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Täby

---

Daniel Joel Hedberg  
Ordförande

---

Erik Benini  
Ledamot

---

Axel Ekström  
Styrelseledamot

---

Daniel Hällberg Anstett  
Styrelseledamot

---

Therese Lindström  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

JA Revision  
Olov Anders Slättås  
Revisor

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Sirius i Hägerneholm

Org.nr 769630-2467

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sirius i Hägerneholm för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå 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 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 misstag, 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 misstag, 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 Brf Sirius i Hägerneholm för räkenskapsåret 2024 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, 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 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 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.

Stockholm den dag som framkommer av min digitala signatur

---

Anders Slättås  
Auktoriserad revisor