

Årsredovisning 2025

Brf Sirius 33

769621-7186



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sirius 33

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 17

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-21 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-Hansa

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 49 bostadsrätter om totalt 3 503 kvm och 15 lokaler om 2 724 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 727 kvm.

Styrelsens sammansättning

Henrik Nyman	Ordförande
Wilhelm Jonasson	Styrelseledamot
Harald Stenson Ljungquist	Styrelseledamot
Niklas Kylberg	Styrelseledamot
Marcelo Peña	Styrelseledamot
Rana Toubal	Styrelseledamot
Sandra Palm	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Kerstin Hedberg Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2012** ● Stambyte
- 2013** ● Byte av fönster och balkongdörrar.
- 2014** ● Byte av hisskorg och maskin Västmannagatan 52.
- 2015** ● Nya golv i delar av NTI-gymnasiets lokaler.
Sanering av PCB i fasadens fogar.
- 2016** ● Två lokaler på Västmannagatan 52, 1 tr, byggdes om till 2 lägenheter.
- 2017** ● Takvåningen på Västmannagatan 52 omvandlades till lägenheter. Inkluderar nytt tak.
- 2019** ● Fasadvätt
Upprustning av innergård.
Nytt portlåssystem.
- 2020** ● Rengöring av fasad.
- 2021** ● Reparation av ventilation i hyreslokal.
- 2022** ● Installation av fiber.
Installation av laddboxar för elbilar.
Balkong- och fasadrenovering.
- 2023** ● Installation av system för avläsning och fjärrstyrning av värme och varmvatten.
Åtgärder från genomförd OVK i bostäder, lokaler, garage och allmänna utrymmen.
Uppgradering och utbyggnad av lås- och passersystem.
Byte av garageport.
Byte av avloppspump.
- 2024** ● Underhåll träkarmar fönster och dörrar plan 7.
Ombyggnad och renovering hyresrätt 1 r o k, omvandling till bostadsrätt.
Innergården: Nytt staket, nya trädgårdsmöbler, nya planteringslådor och krukor, förnygringsbeskrining.
Nybyggnad källarförråd
- 2025** ● Renovering av garage

Planerade underhåll

2026 ● Tätskiktsrenovering av innergården

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning Loudden

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 70 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 72 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	10 571 526	10 563 137	10 346 067	9 481 053
Resultat efter fin. poster	2 585 287	-1 396 454	1 734 390	189 938
Soliditet (%)	62	58	57	56
Yttre fond	3 099 409	5 018 221	5 474 400	4 782 600
Taxeringsvärde	243 000 000	230 600 000	230 600 000	230 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	659	657	659	659
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	18,4	20,5	20,59	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	19 282	19 961	20 833	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 226	8 517	8 810	-
Sparande / kvm totalyta, kr	384	426	671	-
Elkostnad / kvm totalyta, kr	42	42	46	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	119	118	102	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	25	25	20	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	186	184	167	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,68	3,56	1,56	-
Räntekänslighet (%)	29,24	30,40	31,61	-

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	102 518 560	-	2 632 516	105 151 076
Upplåtelseavgifter	15 313 968	-	6 897 484	22 211 452
Fond, yttre underhåll	5 018 221	-	-1 918 812	3 099 409
Balanserat resultat	-24 292 353	-1 618 316	1 918 812	-23 991 858
Årets resultat	-1 618 316	1 618 316	1 527 384	1 527 384
Eget kapital	96 940 079	0	11 057 384	107 997 464

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-23 991 858
Årets resultat	1 527 384
Totalt	-22 464 473

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	729 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-428 152
Balanseras i ny räkning	-22 765 321
	-22 464 473

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 571 527	10 563 137
Övriga rörelseintäkter	3	1 261 950	486
Summa rörelseintäkter		11 833 477	10 563 623
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 013 763	-6 482 755
Övriga externa kostnader	9	-1 076 189	-631 122
Personalkostnader	10	-257 537	-232 521
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 220 729	-2 299 212
Summa rörelsekostnader		-7 568 218	-9 645 610
RÖRELSERESULTAT		4 265 259	918 013
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50 832	70 158
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 730 804	-2 384 626
Summa finansiella poster		-1 679 972	-2 314 468
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		2 585 287	-1 396 454
Skatt		-1 057 903	-221 862
ÅRETS RESULTAT		1 527 384	-1 618 316

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	157 951 038	159 569 346
Maskiner och inventarier	13	189 723	358 575
Pågående projekt	14	55 187	0
Summa materiella anläggningstillgångar		158 195 948	159 927 921
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		158 195 948	159 927 921
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		86 087	27 120
Övriga fordringar	15	14 494 288	4 496 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	152 387	149 800
Summa kortfristiga fordringar		14 732 762	4 673 768
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 056 807	2 052 048
Summa kassa och bank		2 056 807	2 052 048
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		16 789 569	6 725 816
SUMMA TILLGÅNGAR		174 985 517	166 653 738

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		127 362 528	117 832 528
Fond för yttre underhåll		3 099 409	5 018 221
Summa bundet eget kapital		130 461 937	122 850 749
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-23 991 858	-24 292 353
Årets resultat		1 527 384	-1 618 316
Summa ansamlad förlust		-22 464 473	-25 910 670
SUMMA EGET KAPITAL		107 997 464	96 940 079
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		336 554	336 554
Summa långfristiga skulder		336 554	336 554
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	63 562 500	65 812 500
Leverantörsskulder		245 203	1 196 397
Skatteskulder		331 061	0
Övriga kortfristiga skulder		703 527	726 955
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 809 208	1 641 252
Summa kortfristiga skulder		66 651 499	69 377 104
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		174 985 517	166 653 738

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 265 259	918 013
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 220 729	2 299 212
	6 485 988	3 217 225
Erhållen ränta	19 941	39 976
Erlagd ränta	-1 726 379	-2 390 727
Erhållen utdelning	30 891	30 182
Betald inkomstskatt	-1 057 903	-221 862
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 752 538	674 795
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-289 152	-71 045
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-480 030	-734 568
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 983 357	-130 818
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-488 756	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-488 756	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	9 530 000	3 500 000
Amortering av lån	-2 250 000	-2 250 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	7 280 000	1 250 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	9 774 601	1 119 182
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 791 865	4 672 684
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	15 566 466	5 791 865

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sirius 33 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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:

Stomme och grund	1,10 %
Yttertak	2,14 %
Fasader	2,69 %
Balkonger	1,55 %
Fönster	2,69 %
Stamledningar VA	3,16 %
Stamledningar Värme	2,79 %
Styr & övervakning	7,27 %
Ventilation	7,27 %
El	14,53 %
Hissar	7,27 %
Restpost	5,00 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 173 692	2 165 167
Hysesintäkter, bostäder	240 049	293 244
Hysesintäkter, lokaler	6 645 580	6 535 275
Hysesintäkter, p-platser	1 476 640	1 542 571
Värme	17 204	17 204
Administrativ avgift, moms	540	49
Administrativ avgift	6 387	686
Andrahandsuthyrning	11 435	8 941
Summa	10 571 527	10 563 137

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-1	2
Erhållna bidrag	4 500	0
Övrig intäkt	51 966	484
Återvunnen moms	1 205 485	0
Summa	1 261 950	486

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel	146 385	140 119
Besiktning och service	112 570	53 157
Städning	149 932	142 806
Trädgårdsarbete	40 975	120 864
Snöskottning	26 258	16 393
Klottersanering	699	0
Övrigt	60 587	0
Summa	537 407	473 339

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	10 775	74 760
Bostäder	0	141 782
Bostäder VVS	0	138 867
Lokaler	8 899	35 960
Tvättstuga	7 303	640
Trapphus/port/entr	661	0
Soprum/miljöanläggning	10 284	12 492
Dörrar och lås/porttele	44 295	86 479
VA	89 839	183 508
Värme	13 536	138 688
Ventilation	29 841	14 251
El	24 158	38 811
Hissar	123 276	51 323
Tak	13 248	0
Fasader	62 807	0
Fönster	1 900	47 411
Balkonger	4 388	4 817
Gård/markytor	2 140	19 840
Garage och p-platser	813	20 660
Försäkringsärende/vattenskada	58 557	52 612
Summa	506 718	1 062 900

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	0	242 144
Lokaler	0	16 960
Källarutrymmen	0	663 400
Dörrar och lås/porttele	0	-15 040
Värme	103 714	194 885
Ventilation	12 862	716 016
El	84 393	119 622
Fönster	0	213 349
Gård/markytor	47 678	300 743
Garage och p-platser	179 505	158 533
Summa	428 152	2 610 612

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	325 077	321 544
Uppvärmning	916 205	908 846
Vatten	194 674	189 432
Sophämtning	108 622	125 621
Summa	1 544 578	1 545 443

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	148 337	141 513
Övrigt	2 875	0
Kabel-TV	9 743	45 880
Bredband/Kabeltv	79 763	35 568
Fastighetsskatt	756 189	567 500
Summa	996 907	790 461

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	78 449	331 344
Förbrukningsmaterial	0	8 819
Juridiska kostnader	9 076	53 827
Revisionsarvoden	38 417	46 340
Ekonomisk förvaltning	125 652	124 050
Konsultkostnader	824 595	66 741
Summa	1 076 189	631 122

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	200 000	185 000
Sociala avgifter	57 537	47 521
Summa	257 537	232 521

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 734 989	2 384 187
Övriga räntekostnader	-4 185	439
Summa	1 730 804	2 384 626

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	188 695 150	188 695 150
Årets inköp	433 569	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	189 128 719	188 695 150
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-29 125 804	-26 995 444
Årets avskrivning	-2 051 877	-2 130 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-31 177 681	-29 125 804
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	157 951 038	159 569 346
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>82 177 040</i>	<i>82 177 040</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	99 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde mark	144 000 000	142 600 000
Summa	243 000 000	230 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	885 525	885 525
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	885 525	885 525
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-526 950	-358 098
Årets avskrivning	-168 852	-168 852
Utgående ackumulerad avskrivning	-695 802	-526 950
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	189 723	358 575

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	488 756	704 357
Omfört till Byggnad	-433 569	-704 357
Summa pågående arbeten	55 187	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	982 990	63 193
Skattefordringar	0	693 680
Övriga fordringar	1 639	158
Nabo Klientmedelskonto	13 509 659	3 739 817
Summa	14 494 288	4 496 848

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 893	22 659
Fastighetsskötsel	35 392	35 116
Städning	7 628	7 866
Försäkringspremier	50 166	48 009
Kabel-TV	0	2 633
Förvaltning	35 295	33 517
Räntor	13	0
Summa	152 387	149 800

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-03-28	2,22 %	44 000 000	44 000 000
SEB	2026-03-28	2,22 %	16 187 500	16 937 500
SEB	2026-06-28	2,24 %	3 375 000	4 875 000
Summa			63 562 500	65 812 500
Varav kortfristig del			63 562 500	65 812 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 437 500 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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	158 392	9 939
El	31 465	23 891
Uppvärmning	120 446	128 955
Vatten	31 859	29 633
Utgiftsräntor	6 419	1 994
Förutbetalda avgifter/hyror	1 413 127	1 399 340
Beräknat revisionsarvode	47 500	47 500
Summa	1 809 208	1 641 252

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	120 000 000	120 000 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-29.

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

Stockholm

Henrik Nyman
Ordförande

Harald Stenson Ljungquist
Styrelseledamot

Marcelo Peña
Styrelseledamot

Niklas Kylberg
Styrelseledamot

Rana Toubal
Styrelseledamot

Sandra Palm
Styrelseledamot

Wilhelm Jonasson
Styrelseledamot

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

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 11:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.05.2026 11:39

DOCUMENT ID:

H1lGlkJwgMx

ENVELOPE ID:

ryGgy1wgfg-H1lGlkJwgMx

DOCUMENT NAME:

Brf Sirius 33, 769621-7186 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

19 pages

SHA-512:

80d19c16504ab75de75372a1641574d704ee9bfc37ccd
da8829207c5e77eadbe150e9b44bbbf3318bfdaa19db0b
aca62f37a0afe6190a8e42f357c8cbd05d6e

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SANDRA PALM sandra.palm@carla.se	 Signed Authenticated	29.05.2026 11:42 29.05.2026 11:41	eID Low	Swedish BankID IP: 84.218.3.198
2. Henrik Nyman nyman74@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 11:58 29.05.2026 11:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.137.99
3. Carl Wilhelm Jonasson wilhelm.jonasson@gmail.com	 Signed Authenticated	29.05.2026 14:39 29.05.2026 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.222.220
4. RANA TOUBAL ratoubal@gmail.com	 Signed Authenticated	30.05.2026 11:24 29.05.2026 11:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.198.197
5. LARS NIKLAS KYLBERG niklas@rekomo.se	 Signed Authenticated	31.05.2026 11:59 31.05.2026 11:58	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.7
6. MARCELO PEÑA bloggmarcelo@gmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 09:37 01.06.2026 09:37	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.8.193
7. Erik Harald Stenson Ljungquist harald_lj@hotmail.com	 Signed Authenticated	01.06.2026 11:07 30.05.2026 10:19	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.77.175
8. Kerstin Elisabeth Hedberg kerstin.hedberg@finnhammars.se	 Signed Authenticated	01.06.2026 11:26 01.06.2026 11:24	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.43.114

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sirius 33
Org.nr 769621-7186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sirius 33 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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. 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 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 33 för räkenskapsåret 2025 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 2026

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

01.06.2026 11:25

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 29.05.2026 11:39

DOCUMENT ID:

HJWfgykPezx

ENVELOPE ID:

BkMgykwgfe-HJWfgykPezx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Sirius 33 56142 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

0420ed3d88a6fbd0a754ccf7151e78b99a109d01be818e
0e48a565a174c62d6447ecc429f99d65892699b2731dd
8a097ac0fc175486a17db5c936360f6b0fb00

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Kerstin Elisabeth Hedberg	Signed	01.06.2026 11:25	eID	Swedish BankID
kerstin.hedberg@finnham mars.se	Authenticated	01.06.2026 11:24	Low	IP: 62.20.43.114

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed