

Årsredovisning

Brf Sirius 1

716418-0452

Styrelsen för Brf Sirius 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 14
- Underskrifter	14

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Sirius 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Sigtuna kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, enligt inkomstskattelagen.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1983 fastigheten Steninge 8:466 i Märsta, Sigtuna kommun och innehar därmed marken med äganderätt. På fastigheten finns 41 st radhus och samtliga är upplåtna som bostadsrätter.

Lägenhetsfördelning:

3 st	4 rum och kök
38 st	5 rum och kök

Den totala bostadsarean uppgår till 5 301 kvm.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Medlemmar behöver därmed inte teckna tillägget till sina hemförsäkringar.

Taxeringsvärde för föreningens fastighet fastställs var tredje år och detta skedde senast under 2024. Taxeringsvärdet ökade med 2 862 000 kr och uppgår därefter till 72 551 000 kr, varav markvärdet utgör 27 675 000 kr och byggnadsvärdet 44 876 000 kr.

Föreningen har under 9 laddstationer för elbilsladdning.

Föreningens tekniska status

Föreningen har sedan 2020 en underhållsplan som uppdateras kontinuerligt. Enligt föreningens underhållsberäkning /prognos rekommenderas en årlig avsättning till 756 000 kr.

Väsentliga händelser under året

Föreningen har under året genomfört planerat underhåll avseende byte av tre värmepumpar. Föreningen har också tilläggsisolerat vindar samt tätat fönster.

Föreningen har 2024-06-12 hållit en extra föreningsstämma, där beslutade stämman att anta nya stadgar för andra gången. Nya stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2024-09-06.

I övrigt har föreningen under året haft löpande reparationer.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Snöröjningen sköts av Maskinringen Mälardalen Ek.för. Kabel-tv grundutbud och radio finns via ComHem/Tele2. Under 2018 har föreningen installerat fiber via IP Only. Avseende fastighetsjour finns avtal med UFS.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	3 265	2 984	2 888	2 877	2 881
Resultat efter finansiella poster, tkr	-454	-464	447	-198	-1 639
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg	neg
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	618	565	509	509	509
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	100	100			
Skuldsättning/kvm, kr	3 877	3 914	3 952	3 990	4 024
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	3 877	3 914	3 952	3 990	4 024
Sparande/kvm, kr	190	235			
Räntekänslighet, %	6,27	6,93	7,76	7,84	
Energikostnad/kvm, kr	39	31			
Eget kapital, tkr	-1 748	-1 294			
Taxeringsvärde, tkr	72 551	69 689			
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	618	565	509	509	509
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	28,32	29,77	30,06	30,35	40,88
Genomsnittlig skuldränta, %	3,31	1,55	0,83	0,86	0,98
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	143	143			
Ianspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	-152	-199			
Antal överlåtelse, bostäder	1	1	8	1	2
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	18 898	16 953	21 497	21 024	19 318

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: *Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2023 år beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd. (BFNAR 2023:1)

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total yta. Hushållsel ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens resultat visar en förlust på 454 tkr. Föreningen har under året utfört planerat underhåll till en kostnad av 806 tkr som finansierats med egna medel. Framtida ekonomiska åtaganden kommer i första hand finansieras genom egen kassa, justering av avgifterna samt upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	918 189	1 135 989	-2 884 324	-463 943
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-463 943	463 943
Reservering yttre fond		756 000	-756 000	
lanspråktagande av yttre fond		-1 057 018	1 057 018	
Årets resultat				-453 735
Belopp vid årets utgång	918 189	834 971	-3 047 249	-453 735

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 047 249
Årets resultat	-453 735
<i>Summa</i>	<i>-3 500 984</i>

Förslag till disposition:

Reservering fond för yttre underhåll	756 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-806 032
Balanseras i ny räkning	-3 450 952
<i>Summa</i>	<i>-3 500 984</i>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 264 627	2 983 978
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 264 627	2 983 978
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 229 045	-2 360 032
Personalkostnader	8	-166 039	-122 898
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-653 199	-653 199
Summa rörelsekostnader		-3 048 283	-3 136 129
Rörelseresultat		216 344	-152 151
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13 207	10 894
Räntekostnader och liknande resultatposter		-683 286	-322 686
Summa finansiella poster		-670 079	-311 792
Resultat efter finansiella poster		-453 735	-463 943
Resultat före skatt		-453 735	-463 943
Årets resultat		-453 735	-463 943

BALANSRÄKNING

1

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	17 146 438	17 607 596
Inventarier, verktyg och installationer	11	609 477	801 518
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>17 755 915</i>	<i>18 409 114</i>
Summa anläggningstillgångar		17 755 915	18 409 114
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		13 440	0
Övriga fordringar		79 299	56 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		217 919	50 934
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>310 658</i>	<i>107 853</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 500 596	1 725 067
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 500 596</i>	<i>1 725 067</i>
Summa omsättningstillgångar		1 811 254	1 832 920
SUMMA TILLGÅNGAR		19 567 169	20 242 034

2024-12-31 2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget Kapital

Bundet eget kapital

Insatser	918 189	918 189
Fond för yttre underhåll	834 971	1 135 989
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 753 160</i>	<i>2 054 178</i>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-3 047 249	-2 884 324
Årets resultat	-453 735	-463 943
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-3 500 984</i>	<i>-3 348 267</i>

Summa eget kapital -1 747 824 -1 294 089

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12	20 549 720	20 749 720
Förskott från medlemmar		1 859	0
Leverantörsskulder		349 527	398 574
Skatteskulder		37 483	45 232
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		376 404	342 597

Summa kortfristiga skulder 21 314 993 21 536 123

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER 19 567 169 20 242 034

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	216 344	-152 151
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	653 199	653 199
Erhållen ränta	13 207	10 894
Erlagd ränta	-683 286	-322 686
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>199 464</i>	<i>189 256</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	-202 805	98 689
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-21 130	201 129
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 471	489 074
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-115 169
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-115 169
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	-224 471	173 905
Likvida medel vid årets början	1 725 067	1 551 162
Likvida medel vid årets slut	1 500 596	1 725 067

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Följande avskrivningstider har använts:

Byggnader	50 år
Fasadarbeten	20 år
Energibesparande åtgärder	20 år
Fibernätsinstallation	20 år
Laddstationer	15 år

Not 2	Nettoomsättning	2024	2023
	Årsavgifter, bostäder	3 116 644	2 833 312
	Hysesintäkter, carport	15 750	18 375
	Vattenavgifter	132 260	132 260
	Kron- och öresutjämning	-27	31
	Summa	3 264 627	2 983 978

I årsavgiften ingår värme, fasighetsel och Kabel-Tv. Vatten debiteras separat.

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2024	2023
	Bostäder/vattenskador	135 000	37 137
	Kvartersgård	1 759	0
	Vatten/avlopp	3 286	2 500
	Ventilation	0	3 190
	El	4 827	0
	Värme	30 574	33 860
	Diverse reparationer	8 000	0
	Dörrar, lås, nycklar	7 755	6 580
	Balkonger	613	0
	Fönster	2 450	0
	Planteringar, träd och buskar	0	7 382
	Summa	194 264	90 649

Not 4	Driftkostnader	2024	2023
	Kostnader för städdagar	0	3 313
	Snöröjning och sandning	107 554	165 049
	Övriga serviceavtal och radonmätning	11 875	12 780
	Fastighetsel	44 121	30 171
	Vatten	160 029	132 878
	Avfallshantering	153 454	148 126
	Container/tippavgifter	17 059	24 936
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	171 592	160 824
	Försäkringsersättningar	-16 300	-1 500
	Kabel-tv	44 012	41 882
	Självrisker	28 600	0
	Summa	721 996	718 459

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2024	2023
	Kontorsmaterial	3 139	712
	Förbrukningsinventarier / material	2 307	7 385
	Kreditupplysningar	500	0
	Postbefordran	4 027	3 844
	Föreningens hemsida	3 322	3 293
	Revisionsarvode	18 325	13 875
	Ekonomisk förvaltning	61 625	60 124
	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 392	4 452
	Möteskostnader	8 201	10 672
	Övriga administrationskostnader	1 600	0
	Bankkostnader	3 179	3 172
	Föreningsavgifter, avdragsgilla	5 610	5 610
	Summa	116 227	113 139

Not 6	Planerat underhåll / fond för yttre underhåll	2024	2023
	Tak	541 200	562 500
	Dörrar	0	155 086
	Värme	131 920	339 432
	Fönster	132 912	0
	Summa	806 032	1 057 018

Årets planerade underhåll avser tilläggsisolering tak, tätning av fönster samt nya värmepumpar.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fonden för yttre underhåll årligen göras med minst 0,3 % av aktuellt taxeringsvärde. Föreningen har dock upprättat en 30-årig underhållsplan, som uppdaterats under 2019/2020, och rekommendationen enligt denna är att avsättning ska göras med f.n. 756 000 kr per år.

Not 7	Fastighetsavgift	2024	2023
	Fastighetsavgift	390 525	380 767
	Summa	390 525	380 767

Not 8	Personalkostnader	2024	2023
	Arvoden och ersättning styrelse	128 729	95 206
	Sociala avgifter	37 310	27 110
	Summa	166 039	122 316

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	17 937 600	17 937 600
	Utgående anskaffningsvärden	17 937 600	17 937 600
	Ingående avskrivningar	-9 473 593	-9 135 033
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-338 560	-338 560
	Utgående avskrivningar	-9 812 153	-9 473 593
	Ingående uppskrivningar	8 653 200	8 653 200
	Utgående uppskrivningar	8 653 200	8 653 200
	Redovisat värde	16 778 647	17 117 207

Mark är inte föremål för avskrivning. En eventuell varaktig värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning.

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 590 034	2 590 034
	Utgående anskaffningsvärden	2 590 034	2 590 034
	Ingående avskrivningar	-2 099 645	-1 977 047
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-122 598	-122 598
	Utgående avskrivningar	-2 222 243	-2 099 645
	Redovisat värde	367 791	490 389

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2024-12-31	2023-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 012 424	3 897 255
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp laddstationer	0	115 169
	Utgående anskaffningsvärden	4 012 424	4 012 424
	Ingående avskrivningar	-3 210 906	-3 018 865
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-192 041	-192 041
	Utgående avskrivningar	-3 402 947	-3 210 906
	Redovisat värde	609 477	801 518

Avser sedan tidigare installation av elpannor/frånluftsvärmepumpar. Under 2018 installerades fiberanslutning. Investeringen uppgick till 256 250 kr och installationen skrivs av på 20 år.

Investering 2023, 9 laddstationer 115 169 efter bidrag från Naturvårdsverket skrivs av på 15 år.

Not 12	Övriga skulder till kreditinstitut	2024-12-31	2023-12-31
	Nordea, villkorsändringsdag 3-mån, ränta 3,02 %	6 707 566	6 807 566
	Nordea, villkorsändringsdag 3-mån, ränta 3,12 %	13 842 154	13 942 154
	Kortfristig del av lån (lån som villkorsändras kommande år)	-20 549 720	-20 749 720
	Summa	0	0

Med anledning av att föreningens båda lån löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5

Not 13	Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 237 600	28 237 600
	Summa ställda säkerheter	28 237 600	28 237 600

UNDERSKRIFTER

Märsta / - 2025

Pierre Cengiz Edstrand

Adrian Caicedo

Nicco Larsen

Per Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats

BOREV Revision AB

Peter Lindqvist
Huvudansvarig revisor