

Årsredovisning

Brf Sirius 1

716418-0452

Styrelsen för Brf Sirius 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Brf Sirius 1 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på föreningsstämma . Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Årsredovisning

Brf Sirius 1

716418-0452

Styrelsen för Brf Sirius 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. I försäkringen ingår 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 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 utbyte av 15 frånluftsvärmepumpar. I övrigt har föreningen under året haft löpande reparationer.

Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Snöröjningen sköts av Arlandastad Allservice AB. Kabel-tv grundutbud och radio finns via ComHem/Tele2. Under 2018 har föreningen installerat fiber via IP Only.

FLERÅRSÖVERSIKT

År	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning, tkr	3 294	3 265	2 984	2 888	2 877
Resultat efter finansiella poster, tkr	-779	-454	-464	447	-198
Soliditet, %	neg	neg	neg	neg	neg
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	619	618	565	509	509
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	100	100	100		
Skuldsättning/kvm, kr	3 839	3 877	3 914	3 952	3 990
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	3 839	3 877	3 914	3 952	3 990
Sparande/kvm, kr	203	190	235		
Räntekänslighet, %	6,20	6,27	6,93	7,76	7,84
Energikostnad/kvm, kr	47	39	31		
Eget kapital, tkr	-2 526	-1 748	-1 294		
Taxeringsvärde, tkr	72 551	72 551	69 689		
Årsavgift bostäder/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	619	618	565	509	509
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	28,05	28,32	29,77	30,06	30,35
Genomsnittlig skuldränta, %	3,07	3,31	1,55	0,83	0,86
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	143	143	143		
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	-152	-152	-199		
Antal överlåtelse, bostäder	0	1	1	8	1
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	0	18 898	16 953	21 497	21 024

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 779 tkr. Föreningen har under året utfört planerat underhåll till en kostnad av 1 201 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	834 971	-3 047 249	-453 735
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-453 735	453 735
Avsättning till yttre fond		756 000	-756 000	
lanspråktagande av yttre fond		-806 032	806 032	
Årets resultat				-778 566
Belopp vid årets utgång	918 189	784 939	-3 450 952	-778 566

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-3 450 952
Årets resultat	-778 566
<i>Summa</i>	<i>-4 229 518</i>

Förslag till disposition:

Avsättning till fond för yttre underhåll	756 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 201 181
Balanseras i ny räkning	-3 784 337
<i>Summa</i>	<i>-4 229 518</i>

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

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	3 294 426	3 264 627
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 294 426	3 264 627
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 631 146	-2 229 045
Personalkostnader	8	-161 837	-166 039
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-653 199	-653 199
Summa rörelsekostnader		-3 446 182	-3 048 283
Rörelseresultat		-151 756	216 344
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 017	13 207
Räntekostnader och liknande resultatposter		-628 827	-683 286
Summa finansiella poster		-626 810	-670 079
Resultat efter finansiella poster		-778 566	-453 735
Resultat före skatt		-778 566	-453 735
Årets resultat		-778 566	-453 735

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9, 10	16 685 280	17 146 438
Inventarier, verktyg och installationer	11	417 436	609 477
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>17 102 716</i>	<i>17 755 915</i>
Summa anläggningstillgångar		17 102 716	17 755 915
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och kundfordringar		6 377	13 440
Övriga fordringar		66 043	79 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		85 994	217 919
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>158 414</i>	<i>310 658</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 191 775	1 500 596
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>1 191 775</i>	<i>1 500 596</i>
Summa omsättningstillgångar		1 350 189	1 811 254
SUMMA TILLGÅNGAR		18 452 905	19 567 169

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		918 189	918 189
Fond för yttre underhåll		784 939	834 971
<i>Summa bundet eget kapital</i>		1 703 128	1 753 160
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 450 952	-3 047 249
Årets resultat		-778 566	-453 735
<i>Summa fritt eget kapital</i>		-4 229 518	-3 500 984
Summa eget kapital		-2 526 390	-1 747 824
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	20 149 720	0
Summa långfristiga skulder		20 149 720	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	200 000	20 549 720
Förskott från medlemmar		6 667	1 859
Leverantörsskulder		248 420	349 527
Skatteskulder		29 101	37 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		345 387	376 404
Summa kortfristiga skulder		829 575	21 314 993
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 452 905	19 567 169

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-151 756	216 344
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	653 199	653 199
Erhållen ränta	2 017	13 207
Erlagd ränta	-628 828	-683 286
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-125 368</i>	<i>199 464</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	152 245	-202 805
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	-135 698	-21 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-108 821	-24 471
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	-308 821	-224 471
Likvida medel vid årets början	1 500 596	1 725 067
Likvida medel vid årets slut	1 191 775	1 500 596

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	2025	2024
	Årsavgifter, bostäder	3 116 644	3 116 644
	Hysesintäkter, carport	12 600	15 750
	Vattenavgifter	165 198	132 260
	Öres- och kronutjämning	-16	-27
	Summa	3 294 426	3 264 627

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

Not 3	Löpande reparationer och underhåll	2025	re
	Reparationer bostäder/vattenskador	71 105	135 000
	Reparationer av gemensamma utrymmen	1 848	1 759
	Reparationer dörrar och lås	10 284	7 755
	Reparationer egna lokaler	4 112	0
	VA	16 302	3 286
	Värme	71 742	30 574
	Ventilation	5 063	0
	El	4 168	4 827
	Fönster	0	2 450
	Balkonger	0	613
	Diverse reparationer	0	8 000
	Summa	184 624	194 264

Not 4	Driftkostnader	2025	2024
	Kostnader för städdagar	1 739	0
	Snöröjning och sandning	65 000	107 554
	Övriga serviceavtal	0	11 875
	Fastighetsel	65 423	44 121
	Vatten och avlopp	183 487	160 029
	Avfallshantering	141 056	153 454
	Container/tippavgifter	7 481	17 059
	Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg	186 208	171 592
	Försäkringsersättningar	0	-16 300
	Kabel-tv	44 232	44 012
	Självrisker	0	28 600
	Övriga besiktningar/kontroller	4 500	0
	Summa	699 126	721 996

Not 5	Övriga rörelsekostnader	2025	2024
	Kontorsmaterial	0	3 139
	Förbrukningsinventarier / material	2 710	2 307
	Kreditupplysningar	0	500
	Telefon och post	3 840	0
	Föreningens hemsida	3 373	3 322
	Postbefordran	0	4 027
	Revisionsarvode	19 738	18 325
	Möteskostnader	22 291	8 201
	Ekonomisk förvaltning	69 844	61 625
	Ekonomisk förvaltning utöver avtal	0	4 392
	Avgifter Bolagsverket	900	1 600
	Bankkostnader	4 076	3 179
	Övriga externa tjänster	800	0
	Föreningsavgifter, avdragsgilla	5 610	5 610
	Summa	133 182	116 227

Not 6	Planerat underhåll / fond för yttre underhåll	2025	2024
	Värme	1 156 486	131 920
	Tak	0	541 200
	Fönster	21 094	132 912
	Garage- och p-platser	23 601	0
	Summa	1 201 181	806 032

Årets planerade underhåll avser kanalrensning inför byte av värmepump samt utbyte av frånluftsvärmepumpar.

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	2025	2024
	Fastighetsavgift	413 034	390 525
	Summa	413 034	390 525

Not 8	Arvoden och personalkostnader	2025	2024
	Arvoden och ersättning styrelse	126 245	128 729
	Sociala avgifter	35 592	37 310
	Summa	161 837	166 039

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	26 590 800	26 590 800
	Utgående anskaffningsvärden	26 590 800	26 590 800
	Ingående avskrivningar	-9 812 153	-9 473 593
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-338 560	-338 560
	Utgående avskrivningar	-10 150 713	-9 812 153
	Redovisat värde	16 440 087	16 778 647

I anskaffningsvärde ingår mark om 8 653 200 kr, vilken inte är föremål för avskrivning.

Not 10	Fastighetsförbättringar	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	2 590 034	2 590 034
	Utgående anskaffningsvärden	2 590 034	2 590 034
	Ingående avskrivningar	-2 222 243	-2 099 645
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-122 598	-122 598
	Utgående avskrivningar	-2 344 841	-2 222 243
	Redovisat värde	245 193	367 791

Not 11	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	4 012 424	4 012 424
	Utgående anskaffningsvärden	4 012 424	4 012 424
	Ingående avskrivningar	-3 402 947	-3 210 906
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-192 041	-192 041
	Utgående avskrivningar	-3 594 988	-3 402 947
	Redovisat värde	417 436	609 477

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	Fastighetslån	2025-12-31	2024-12-31
	Nordea, villkorsändras 280517, räntesats 2,81%	10 162 360	0
	Nordea, villkorsändras 290516, räntesats 2,98%	10 187 360	0
	Nordea, villkorsändras 3 mån, räntesats 3,02%	0	6 707 566
	Nordea, villkorsändras 3 mån, räntesats 3,12%	0	13 842 154
	Avgår: Kortfristig del av lån (kommande års amortering)	-200 000	-20 549 720
	Summa	20 149 720	0

Not 13	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	28 237 600	28 237 600

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-19

UNDERSKRIFTER

Märsta / - 2026

Per Olofsson

Luis Armando Cavieres Cesped

Adrian Caicedo

Patricia Rizk

Min revisionsberättelse har lämnats

BOREV Revision AB

Peter Lindqvist
Huvudansvarig revisor