Årsredovisning 2025
Brf Sirius 17

769605-4647



HyGaPH8AZg-HkMpDBICZg

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sirius 17

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. 7
Flerårsöversikt ..... s. 8
Upplysning vid förlust ..... s. 8
Förändringar i eget kapital ..... s. 9
Resultatdisposition ..... s. 9

Resultaträkning ..... **s. 10**

Balansräkning ..... **s. 11**

Kassaflödesanalys ..... **s. 13**

Noter ..... **s. 14**

Underskrifter ..... **s. 19**

HyGaPH8AZg-HkMpDBICZg

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 Stockholms kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-03-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-08-08 och nuvarande stadgar registrerades 2017-11-17 hos Bolagsverket.

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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sirius 17	2001	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Stockholm

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1975.

Föreningen har 17 bostadsrätter om totalt 1 827 kvm och 5 lokaler om 392 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 219 kvm.

Styrelsens sammansättning

Carl Arvidsson	Ordförande
Jenny Katarina Elmqvist	Styrelseledamot
Mats Stefan Persson	Styrelseledamot
Robert Kärrberg	Styrelseledamot

Valberedning

Sofia Sigfridsson
Ebba Åback

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två ledamöter i förening

Revisorer

Anna Margareta Elisabet Kleberg Auktoriserad revisor BDO Mälardalen AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2060. Underhållsplanen uppdaterades 2020.

HyGaPH8AZg-HkMpDBICZg

Utförda historiska underhåll

2004
- Renovering av fasad mot gatan

2007
- Tvättstugan totalrenoverades

2009
- Ny fjärrvärmeanläggning

2010
- Målning av väggar i trapphus

2012
- Taket målades

2014
- Kodlås till entréporten, renovering av entrédörren

2015
- Nytt torkskåp i tvättstugan

2016
- Utbyte av element i entréplan trapphus
- Byggnation av nytt soprum med kodlås och entré från gatan

2017
- Stamspolning
- Fönsterrenovering och visst plåtarbete på tak flerbostadshus invid takkupor mot gatan samt vid balkonger

2018
- Installation av flerfastighetsnät
- Montering av postboxar i entréplan

2019
- OVK

2020
- Renovering altan, radonmätning genomförd utan anmärkning

2021
- Renovering av gården inklusive stabiliserande åtgärder

2022
- Uppförande av 12 balkonger

2023
- Inredning av gården, förnyad OVK-besiktning lokaler, uppfräschning lokal källare

2024
- Kontrollerat och åtgärdat brandsäkerhet i källaren

2025
- Byte av stuprör på ena gårdshuset
- Utbyte av befintliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar
- Uppförande av ett gym i en av källarlokalerna
- Installation av ny dörrautomatik till entréporten
- Partiella stambyten i tre lägenheter
- Genomförd OVK-besiktning av samtliga lägenheter och lokaler

Planerade underhåll

2026
- Implementera ett systematiskt brandskyddsarbete samt förbättra brandsäkerheten i hela fastigheten
- Planera och genomföra inredning av gården
- Planera och förbereda inför fastighetsnära avfallsinsamling

Avtal med leverantörer

Bredband för fastighet och boende	Bahnhof
Ekonomisk förvaltning	Simpleko AB
Entrémattor	CWS Sweden AB
Fastighetsförvaltning	Cullborg fastighetsförvaltning AB
Nyckel- och kodsystem för fastighetens gemensamma utrymmen	Begelås AB
Rengöring soprum	Specialrengöringar
Service tvättmaskiner	Miele Professional
Snöskottning av tak	Ahlins plåt AB
Städning trapphus och tvättstuga	Vanadis Städ Service HB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen anlitar extern juridisk kompetens vid behov.

Föreningen är medlemmar i branschorganisationen Fastighetsägarna Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens resultat för 2025 är -212 Tkr, att jämföra med 21 Tkr föregående år. Det negativa resultatet beror främst på högre kostnader för reparationer jämfört med föregående år. Kostnadsökningen förklaras huvudsakligen av ett flertal vattenskador som drabbat föreningen under året.

I årets resultat ingår avskrivningar om 396 Tkr. Om dessa exkluderas och den årliga planenliga amorteringen om 100 Tkr beaktas uppgår resultatet till 84 Tkr. Detta innebär att föreningen för 2025 redovisar ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten om 84 Tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och påverkar inte föreningens kassaflöde. Amorteringar påverkar däremot kassaflödet.

Föreningens räntekostnader för året uppgår till 264 Tkr. Räntekänsligheten uppgår till ca 90 Tkr vid en ränteökning om 1 procentenhet.

Under verksamhetsåret har föreningen totalt amorterat 900 Tkr på sina lån, varav 100 Tkr enligt planenlig amortering samt en extraamortering om 800 Tkr.

Efter en dom i HFD i juni 2025 har bostadsrättsföreningar möjlighet att välja mellan två olika metoder för att beräkna momsavdrag.

- Ytmetoden, som bygger på lokalens yta i förhållande till fastighetens totala yta.

- Omsättningsmetoden, som bygger på intäkterna från hyrda lokaler i förhållande till föreningens totala intäkter.

Föreningen har under hösten därför ändrat metod för momsavdrag och övergått från ytbaserad till omsättningsbaserad beräkning. Eftersom förändringen även kan tillämpas retroaktivt till och med 2019 har föreningen, efter korrigering av momsdeklarationer, erhållit en återbetalning om 947 Tkr varav 896 Tkr avser åren 2019–2024.

Efter denna återbetalning beslutade styrelsen att genomföra en extra amortering om 800 Tkr.

Till följd av ökade kostnader för den löpande driften höjdes årsavgifterna med 5 procent från och med den 1 juni.

Till det planerade underhållet görs en årlig avsättning till föreningens fond för yttre underhåll motsvarande 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde. Fonden för yttre underhåll redovisas i balansräkningen under bundet eget kapital.

Föreningen tillämpar K2 vid upprättande av årsredovisningen. Detta innebär att underhållsåtgärder och reparationer belastar resultatet i sin helhet det år de utförs. Större underhållsåtgärder och reparationer kan därför medföra större variationer i årets resultat mellan olika år, samtidigt som resultatet i högre grad följer det faktiska likviditetsflödet.

Från och med 2026 kommer föreningen, i enlighet med Bokföringsnämndens beslut, att övergå till redovisning enligt K3. Den största skillnaden jämfört med nuvarande redovisning är att fastigheten delas upp i olika delar (komponenter), exempelvis tak, fasader, stammar, hiss och ventilation. Varje komponent skrivs därefter av utifrån sin bedömda livslängd.

K3 ger därmed en mer rättvisande och långsiktig bild av föreningens ekonomi, eftersom kostnader fördelas över tid. Det kan dock medföra högre redovisade avskrivningar, vilket i vissa år kan resultera i ett negativt redovisat resultat utan att föreningens faktiska ekonomi har försämrats. Förändringen är således bokföringsteknisk och påverkar inte föreningens kassaflöde.

För att skapa ett bra utgångsläge inför övergången till K3 och ge goda långsiktiga planeringsförutsättningar har styrelsen, i samråd med vår ekonomiska förvaltare, beslutat att låta upprätta en ny underhållsplan. Den nya planen kommer att ge styrelsen en bättre bild av komponenters återstående livslängd samt uppdaterade kostnadsbedömningar för framtida åtgärder. Upprättandet av den nya underhållsplanen kommer att genomföras under våren 2026.

HyGaPH8AZg-HkMpDBICZg

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i föreningens avtal har skett under året.

Övriga uppgifter

Väsentliga händelser under året:

Utöver nedanstående åtgärder har underhållet av fastigheten i huvudsak bestått av löpande åtgärder.

• Utbyte av befintliga lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.

• Partiella stambyten i tre lägenheter.

• Installation av ny dörrautomatik till entréporten.

• Genomförd OVK-besiktning av samtliga lägenheter och lokaler.

• Byte av stuprör på ena gårdshuset.

• Uppförande av ett gym i en av källarlokalerna.

Planerade underhållsåtgärder:

• Planera och genomföra inredning av gården med växter, möblemang samt, om möjligt, tak över cykelställ.

• Implementera ett systematiskt brandskyddsarbete samt förbättra brandsäkerheten i fastigheten genom installation av brandsläckare och utökning av antalet brandvarnare.

• Planera och förbereda inför fastighetsnära avfallsinsamling. Mot bakgrund av rådande osäkerhet kring eventuella undantag avser styrelsen att avvakta med vidare åtgärder i avvaktan på kommande beslut.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 27 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, för 2026 är beloppet 1 480 kronor. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet, vilket för 2026 är 592 kronor vid varje pantsättning.

Avgift för andrahandsupplåtelse 10% av prisbasbeloppet, vilket för 2026 innebär 5 920 kronor/per år och tillstånd.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

HyGaPH8AZg-HkMpDBICZg

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 037 174	2 046 206	1 940 315	1 793 808
Resultat efter fin. poster	-211 948	20 733	-165 962	270 447
Soliditet (%)	75	74	74	74
Yttre fond	1 704 963	1 285 782	906 925	461 028
Taxeringsvärde	105 400 000	107 000 000	107 000 000	107 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	366	356	356	354
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	21,2	31,8	33,5	36,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 031	5 516	5 538	5 560
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 143	4 541	4 559	4 578
Sparande / kvm totalyta, kr	499	207	141	278
Elkostnad / kvm totalyta, kr	14	12	11	14
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	156	169	150	136
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	43	40	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	207	224	202	177
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,74	4,21	4,26	1,22
Räntekänslighet (%)	13,74	15,50	15,56	15,70

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

Det negativa resultatet beror främst på högre kostnader för reparationer jämfört med föregående år.
Kostnadsökningen förklaras huvudsakligen av ett flertal vattenskador som drabbat föreningen under året.
I årets resultat ingår avskrivningar om 396 Tkr. Om dessa exkluderas och den årliga planenliga amorteringen om 100 Tkr beaktas uppgår resultatet till 84 Tkr. Detta innebär att föreningen för 2025 redovisar ett likviditetsmässigt överskott från den löpande verksamheten om 84 Tkr.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	26 444 532	-	-	26 444 532
Upplåtelseavgifter	11 128 290	-	-	11 128 290
Fond, yttre underhåll	1 285 782	-	419 181	1 704 963
Direkt kapitaltillskott	1 713 219	-	-	1 713 219
Balanserat resultat	-9 272 246	20 733	-419 181	-9 670 693
Årets resultat	20 733	-20 733	-211 948	-211 948
Eget kapital	**31 320 310**	**0**	**-211 948**	**31 108 363**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 670 693
Årets resultat	-211 948
Totalt	**-9 882 641**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	461 028
Att från yttre fond i anspråk ta	-922 728
Balanseras i ny räkning	-9 420 941
	-9 882 641

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

HyGaPH8AZg-HkMpDBICZg

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 037 174	2 046 206
Övriga rörelseintäkter	3, 4	1 123 479	-4
Summa rörelseintäkter		**3 160 653**	**2 046 202**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	5, 6, 7, 8, 9	-2 399 965	-1 017 365
Övriga externa kostnader	10	-263 329	-128 415
Personalkostnader	12	-65 710	-65 710
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-395 880	-395 880
Övriga rörelsekostnader	11	-65 842	0
Summa rörelsekostnader		**-3 190 726**	**-1 607 370**
RÖRELSERESULTAT		**-30 072**	**438 832**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		82 418	7 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-264 293	-425 277
Summa finansiella poster		**-181 875**	**-418 098**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-211 948**	**20 733**
ÅRETS RESULTAT		**-211 948**	**20 733**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	14, 19	38 298 982	38 694 862
Summa materiella anläggningstillgångar		**38 298 982**	**38 694 862**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**38 298 982**	**38 694 862**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		156 933	110 421
Övriga fordringar	15	98 447	38 546
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	104 612	104 266
Summa kortfristiga fordringar		**359 992**	**253 233**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 607 074	3 299 824
Summa kassa och bank		**2 607 074**	**3 299 824**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 967 066**	**3 553 057**
SUMMA TILLGÅNGAR		**41 266 048**	**42 247 919**

HyGaPH8AZg-HkMpDBICZg

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 286 041	39 286 041
Fond för yttre underhåll		1 704 963	1 285 782
Summa bundet eget kapital		**40 991 004**	**40 571 823**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 670 693	-9 272 246
Årets resultat		-211 948	20 733
Summa fritt eget kapital		**-9 882 641**	**-9 251 512**
SUMMA EGET KAPITAL		**31 108 363**	**31 320 310**
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		410 622	410 622
Summa långfristiga skulder		**410 622**	**410 622**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	9 192 500	10 077 500
Leverantörsskulder		303 615	71 404
Skatteskulder		4 996	2 354
Övriga kortfristiga skulder		-8 438	68 578
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	254 390	297 151
Summa kortfristiga skulder		**9 747 063**	**10 516 987**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**41 266 048**	**42 247 919**

HyGaPH8AZg-HkMpDBICZg

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-30 072**	**438 832**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	395 880	395 880
	365 808	**834 712**
Erhållen ränta	82 418	7 179
Erlagd ränta	-277 841	-432 888
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**170 384**	**409 002**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-106 759	-5 501
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	128 624	-25 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**192 249**	**377 765**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-885 000	-40 000
Depositioner	0	30 249
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-885 000**	**-9 751**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-692 751**	**368 014**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 299 824**	**2 931 810**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 607 074**	**3 299 824**

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sirius 17 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 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, 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	1,00 %
Om- och tillbyggnad	2,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 4,00 %

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.

HyGaPH8AZg-HkMpDBICZg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	669 174	650 232
Hyresintäkter, lokaler	1 352 847	1 381 860
Övriga intäkter	15 153	14 114
Summa	**2 037 174**	**2 046 206**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	1 142	-4
Försäkringsersättning	174 624	0
Summa	**175 766**	**-4**

NOT 4, RÖRELSESTÖRANDE INTÄKTER

	2025	2024
Återvunnen moms 2019-2024	947 713	0
Summa	**947 713**	**0**

NOT 5, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	8 245	10 613
Städning och mattservice	45 533	44 294
Besiktning och service	22 733	7 481
Trädgårdsarbete	0	2 634
Snöskottning	11 348	10 000
Summa	**87 859**	**75 022**

NOT 6, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	148 229	119 470
Försäkringsskador	404 577	3 830
Summa	**552 806**	**123 300**

NOT 7, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Planerat underhåll	922 728	41 847
Summa	**922 728**	**41 847**

NOT 8, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	30 707	27 366
Uppvärmning	345 189	374 293
Vatten	83 002	95 698
Sophämtning	28 933	28 379
Summa	**487 831**	**525 736**

NOT 9, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Kostnadsreducering återvunnen moms	-7 266	0
Fastighetsförsäkringar	83 811	75 928
Självrisker	58 800	0
Bredband	50 088	17 822
Fastighetsskatt	163 308	157 710
Summa	**348 741**	**251 460**

NOT 10, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	53 875	12 691
Juridiska kostnader	1 248	1 327
Revisionsarvoden	35 498	35 927
Övriga förvaltningskostnader	122 631	26 495
Ekonomisk förvaltning	44 802	46 424
Serviceavgift branschorganisation	5 276	5 551
Summa	**263 329**	**128 415**

NOT 11, RÖRELSESTÖRANDE KOSTNADER

	2025	2024
Kostnad för återsökande av moms 2019-2024	65 842	0
Summa	**65 842**	**0**

NOT 12, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Sociala avgifter	15 710	15 710
Summa	**65 710**	**65 710**

NOT 13, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	264 293	425 277
Summa	**264 293**	**425 277**

NOT 14, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	46 408 437	46 408 437
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**46 408 437**	**46 408 437**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-7 713 575	-7 317 695
Årets avskrivning	-395 880	-395 880
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 109 455**	**-7 713 575**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**38 298 982**	**38 694 862**
I utgående restvärde ingår mark med	*12 959 370*	*12 959 370*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	38 400 000	32 800 000
Taxeringsvärde mark	67 000 000	74 200 000
Summa	**105 400 000**	**107 000 000**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	98 447	38 546
Summa	**98 447**	**38 546**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 408	14 342
Försäkringspremier	71 514	69 507
Bredband	8 342	8 378
Förvaltning	11 348	12 039
Summa	**104 612**	**104 266**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
SEB	2026-03-28	2,30 %	4 052 500	4 890 000
SEB	2026-10-28	2,29 %	5 140 000	5 187 500
Summa			**9 192 500**	**10 077 500**
Varav kortfristig del			9 192 500	10 077 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 692 500 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
Städning	2 604	0
El	2 885	2 804
Uppvärmning	45 731	48 907
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30 000	42 000
Utgiftsräntor	0	13 548
Vatten	0	15 963
Avfallshantering	0	4 730
Förutbetalda avgifter/hyror	173 170	169 199
Summa	**254 390**	**297 151**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	28 127 000	28 127 000

HyGaPH8AZg-HkMpDBICZg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Stockholms kommun

Carl Arvidsson
Ordförande

Jenny Katarina Elmqvist
Styrelseledamot

Mats Stefan Persson
Styrelseledamot

Robert Kärrberg
Styrelseledamot

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

BDO Mälardalen AB
Anna Margareta Elisabet Kleberg
Auktoriserad revisor

HyGaPH8AZg-HkMpDBICZg

SEALED BY Verified HYGAPH8AZG-HKMPDBICZG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
05.05.2026 09:40

SENT BY OWNER:
Digital Signering År · 04.05.2026 18:22

DOCUMENT ID:
HkMpDBICZg

ENVELOPE ID:
HyGaPH8AZg-HkMpDBICZg

DOCUMENT NAME:
Brf Sirius 17, 769605-4647 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
21 pages

SHA-512:
653ad32f30c92d72c0d9ccf4354c60a6079e981798a4c15aaf6d47040e1a3754de8899ec9a17a317243f6839db9b92a53ce051ab4dabd2937d1879c883b54662

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. **Mats Stefan Persson**	**Signed**	**04.05.2026 18:26**	**eID**	**Swedish BankID**
stefan.persson@simcorp.com	Authenticated	04.05.2026 18:24	Low	IP: 147.161.189.117
2. **Jenny Katarina Elmqvist**	**Signed**	**04.05.2026 18:26**	**eID**	**Swedish BankID**
Elmqvist.jenny@gmail.com	Authenticated	04.05.2026 18:22	Low	IP: 82.196.111.252
3. **CARL ARVIDSSON**	**Signed**	**04.05.2026 18:40**	**eID**	**Swedish BankID**
carl-arvidsson@hotmail.com	Authenticated	04.05.2026 18:38	Low	IP: 82.196.111.252
4. **ROBERT KÄRRBERG**	**Signed**	**05.05.2026 06:52**	**eID**	**Swedish BankID**
robert_karrberg@mckinsey.com	Authenticated	05.05.2026 06:51	Low	IP: 94.234.73.150
5. **Anna Margareta Elisabet Kleberg**	**Signed**	**05.05.2026 09:40**	**eID**	**Swedish BankID**
margareta.kleberg@bdo.se	Authenticated	05.05.2026 09:37	Low	IP: 217.119.170.26

* 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

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