Årsredovisning 2025

Brf Sirius i Hägerneholm

769630-2467

nabo

SkapUh0Zfl-ByRTI3RWfg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Sirius i Hägerneholm

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
Upplysning vid förlust ..... s. 5
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

SkapUh0Zfl-ByRTI3RWfg

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.

SkapUh0Zfl-ByRTI3RWfg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Täby.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-17.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Öreslandet 1	2019	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Brandkontoret

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021.

Föreningen har 177 bostadsrätter om totalt 6 524 kvm. Byggnadernas totalyta är 12 216 kvm.

Styrelsens sammansättning

Simon Classon	Ordförande
Eva Nilsson	Styrelseledamot
Sara Esposito Lange	Styrelseledamot
Marcus Hjalmarsson	Suppleant
Daniel Hällberg Anstett	Suppleant
Abubakar Saddiq Syed	Styrelseledamot

Valberedning

Erik Benini

Rasmus Geller

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Olov Anders Slättås Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

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

Planerade underhåll

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

Avtal med leverantörer

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

Övrig verksamhetsinformation

Brf Sirius i Hägerneholm uppfördes genom ett totalentreprenadavtal (ABT 06) med Moderna Trähus i Stockholm AB (tidigare Hemgården Bostadsaktiebolag AB). Moderna Trähus anlitade i sin tur Moelven Byggmodul AB som underentreprenör. Vid inflyttning under hösten 2021 och därefter har föreningen uppmärksammat flera brister i fastigheten, däribland allvarliga fel i källaren (det s.k. garagefelet), problem med uppvärmningen i garagerampen och felaktig placering av ventilationsluckor i två lägenheter.

I januari 2025 försattes Moderna Trähus i konkurs. Konkursförvaltaren har godkänt att föreningen övertar samtliga rättigheter enligt det tidigare entreprenadavtalet mellan Moderna Trähus och Moelven – förutom det s.k. garagefelet och ventilationsluckorna, som hanteras av bolaget Stellatus och redan är föremål för rättslig prövning i domstol, mål nr T 14748-22 i Stockholms tingsrätt och T 668-26 i Svea hovrätt.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 226 st. Tillkommande medlemmar under året var 23 och avgående medlemmar under året var 22. Vid räkenskapsårets slut fanns det 227 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 20 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 860 494	6 776 353	6 483 215	3 602 382
Resultat efter fin. poster	-2 700 299	-1 263 344	-932 903	75 347
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	1 984 701	1 399 576	699 576	-
Taxeringsvärde	229 020 000	239 020 000	233 192 000	233 192 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 005	956	898	514
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,7	92,2	87,6	93,14
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 718	12 856	13 066	13 215
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 798	6 885	6 997	11 095
Sparande / kvm totalyta, kr	8	127	144	211
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	39	51	34
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	19	28	47	17
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	40	33	34	14
Energikostnad / kvm totalyta, kr	100	100	132	65
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,55	2,58	1,40	0,88
Räntekänslighet (%)	12,65	13,44	14,55	15,96

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.
Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Anledningen till detta är bland annat att föreningen ännu inte är särskilt gammal. Styrelsen arbetar så förebyggande som möjligt med budgetarbete och underhållsplanering för att hantera förlusten på bästa möjliga sätt.

Vi har haft högre omkostnader pga utökad teknisk förvaltning, juridiska processer (eg. ´tvisten´) och ökade driftskostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	287 588 000	-	-	287 588 000
Fond, yttre underhåll	1 399 576	-	585 125	1 984 701
Balanserat resultat	-2 257 132	-1 263 344	-585 125	-4 105 601
Årets resultat	-1 263 344	1 263 344	-2 700 299	-2 700 299
Eget kapital	**285 467 100**	**0**	**-2 700 299**	**282 766 802**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Ansamlad förlust	-4 105 601
Årets förlust	-2 700 299
Totalt	**-6 805 899**
Styrelsen föreslår att ansamlade förlust disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll	699 576
Att från yttre fond i anspråk ta	-35 310
Balanseras i ny räkning	-7 470 165
	-6 805 899

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	6 860 494	6 776 353
Övriga rörelseintäkter	3	1 711	12 090
Summa rörelseintäkter		**6 862 205**	**6 788 443**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 742 334	-2 636 462
Övriga externa kostnader	9	-660 498	-328 582
Personalkostnader	10	-268 949	-214 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 715 372	-2 698 172
Summa rörelsekostnader		**-7 387 153**	**-5 878 040**
RÖRELSERESULTAT		**-524 947**	**910 403**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 750	17 848
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 135 380	-2 191 595
Summa finansiella poster		**-2 132 630**	**-2 173 747**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-2 700 299**	**-1 263 344**
ÅRETS RESULTAT		**-2 700 299**	**-1 263 344**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	365 417 467	368 107 039
Maskiner och inventarier	13	94 600	120 400
Summa materiella anläggningstillgångar		**365 512 067**	**368 227 439**
Finansiella anläggningstillgångar			
Aktier och andelar i koncernen	14	107 278	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**107 278**	**100 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**365 619 345**	**368 327 439**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		117 540	116 484
Övriga fordringar	15	855 560	1 778 406
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	377 151	286 224
Summa kortfristiga fordringar		**1 350 252**	**2 181 114**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 874	2 874
Summa kassa och bank		**2 874**	**2 874**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 353 126**	**2 183 988**
SUMMA TILLGÅNGAR		**366 972 471**	**370 511 427**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		287 588 000	287 588 000
Fond för yttre underhåll		1 984 701	1 399 576
Summa bundet eget kapital		**289 572 701**	**288 987 576**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 105 601	-2 257 132
Årets resultat		-2 700 299	-1 263 344
Summa fritt eget kapital		**-6 805 899**	**-3 520 476**
SUMMA EGET KAPITAL		**282 766 802**	**285 467 100**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	55 078 247	56 133 502
Summa långfristiga skulder		**55 078 247**	**56 133 502**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	27 967 825	27 967 825
Leverantörsskulder		130 234	180 007
Övriga kortfristiga skulder		117 722	20 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	911 641	742 040
Summa kortfristiga skulder		**29 127 422**	**28 910 825**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**366 972 471**	**370 511 427**

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-524 947**	**910 403**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 715 372	2 698 172
Nedskrivningar	-42 722	0
	2 147 703	**3 608 575**
Erhållen ränta	2 750	17 848
Erlagd ränta	-2 046 190	-2 144 622
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**104 263**	**1 481 801**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-92 018	-28 979
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	67 407	-516 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**79 652**	**936 460**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-129 000
Avyttring av finansiella tillgångar	52 722	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**52 722**	**-129 000**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	172 542	337 110
Amortering av lån	-1 227 797	-1 711 194
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-1 055 255**	**-1 374 084**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-922 881**	**-566 624**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 779 313**	**2 345 938**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**856 432**	**1 779 313**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SkapUh0Zfl-ByRTI3RWfg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sirius i Hägerneholm 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, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
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

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

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	6 255 480	6 256 117
Övriga årsavgifter	-50 000	0
Hyresintäkter, lokaler	210 000	210 000
Hyresintäkter, p-platser	26 760	105 989
Kabel-TV/Bredband	310 323	0
Övriga intäkter	107 931	204 247
Summa	**6 860 494**	**6 776 353**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	-14	1
Övriga rörelseintäkter	1 725	12 089
Summa	**1 711**	**12 090**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	188 705	155 000
Besiktning och service	152 571	53 343
Städning	124 288	108 752
Övrigt	122 856	139 217
Snöskottning	127 945	153 521
Summa	**716 365**	**609 833**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	1 188	0
Trapphus/port/entré	0	992
Soprum/miljöanläggning	4 272	0
Dörrar och lås/porttele	111 702	956
VA	57 546	0
Värme	2 150	0
Ventilation	36 000	0
El	34 751	0
Hissar	22 200	6 994
Tak	3 625	0
Gård/markytor	14 441	0
Garage och p-platser	33 571	19 017
Försäkringsärende/vattenskada	77 727	126 602
Summa	**399 173**	**154 561**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	0	90 076
Övriga gemensamma utrymmen	10 285	0
Hissar	0	24 375
Garage och p-platser	25 025	0
Summa	**35 310**	**114 451**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	503 380	474 945
Uppvärmning	229 825	345 428
Vatten	490 627	404 744
Sophämtning	393 050	364 174
Summa	**1 616 882**	**1 589 291**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	193 559	161 458
Självrisker	162 065	0
Kabel-TV	0	1 500
Bredband	0	5 369
Bredband/Kabeltv	464 201	0
Arvode teknisk förvaltning	154 780	0
Summa	**974 605**	**168 327**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	3 987	2 599
Övriga förvaltningskostnader	194 877	133 614
Juridiska kostnader	282 592	25 744
Revisionsarvoden	36 750	41 625
Ekonomisk förvaltning	142 292	125 000
Summa	**660 498**	**328 582**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	204 655	163 471
Sociala avgifter	64 294	51 353
Summa	**268 949**	**214 824**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader	0	390
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 135 084	2 190 625
Övriga räntekostnader	296	580
Summa	**2 135 380**	**2 191 595**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	375 055 100	375 055 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**375 055 100**	**375 055 100**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 948 061	-4 258 489
Årets avskrivning	-2 689 572	-2 689 572
Utgående ackumulerad avskrivning	**-9 637 633**	**-6 948 061**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**365 417 467**	**368 107 039**
I utgående restvärde ingår mark med	*106 098 007*	*106 098 007*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	177 888 000	176 888 000
Taxeringsvärde mark	51 132 000	62 132 000
Summa	**229 020 000**	**239 020 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	129 000	0
Årets inköp	0	129 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**129 000**	**129 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 600	0
Årets avskrivning	-25 800	-8 600
Utgående ackumulerad avskrivning	**-34 400**	**-8 600**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**94 600**	**120 400**

NOT 14, ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar i koncernen	150 000	100 000
Nedskrivning andelar dotterföretaqg	-42 722	0
Summa	**107 278**	**100 000**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	2 002	1 967
Nabo Klientmedelskonto	850 843	1 164 653
Borgo	2 715	611 786
Summa	**855 560**	**1 778 406**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	92 284	60 729
Fastighetsskötsel	76 418	44 286
Städning	32 298	31 072
Uppvärmning	364	1 217
Försäkringspremier	134 769	111 628
Bredband	0	1 000
Förvaltning	41 018	36 292
Summa	**377 151**	**286 224**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS-ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Swedbank	2028-04-25	2,77 %	27 724 300	27 967 825
Swedbank	2026-04-24	1,53 %	27 842 059	28 166 751
Swedbank	2027-04-23	3,65 %	27 642 059	28 129 097
Summa			**83 208 418**	**84 263 673**
Varav kortfristig del			27 967 825	27 967 825

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 82 802 553 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	35 192	19 322
El	66 481	37 895
Utgiftsräntor	146 352	57 162
Förutbetalda avgifter/hyror	626 616	590 661
Beräknat revisionsarvode	37 000	37 000
Summa	**911 641**	**742 040**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	87 700 000	87 700 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-16.

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

Täby

Simon Classon
Ordförande

Abubakar Saddiq Syed
Styrelseledamot

Eva Nilsson
Styrelseledamot

Sara Esposito Lange
Styrelseledamot

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

Olov Anders Slättås
Revisor

SkapUh0Zfl-ByRTI3RWfg

SEALED BY Verified SKAPUH0ZFL-BYRTI3RWFG

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.06.2026 15:44

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 16.06.2026 13:43

DOCUMENT ID:
ByRTI3RWfg

ENVELOPE ID:
SkapUh0Zfl-ByRTI3RWfg

DOCUMENT NAME:
Brf Sirius i Hägerneholm, 769630-2467 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
024df24f57b8bd7f8b14a46c251af2e366ac0efaacf1def815d88daf26bed30e15e5e0f17548ebffdd0bfd765f284f8dbc110003ee4e7da47dbbd753245ca919

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. Per Simon Classon	**Signed**	**16.06.2026 14:40**	**eID**	**Swedish BankID**
simonclasson@hotmail.com	Authenticated	16.06.2026 14:39	Low	IP: 104.28.31.64
2. Abubakar Saddiq Syed	**Signed**	**16.06.2026 15:01**	**eID**	**Swedish BankID**
abubakarsyed.nabo@gmail.com	Authenticated	16.06.2026 14:58	Low	IP: 94.234.73.142
3. SARA ESPOSITO LANGE	**Signed**	**16.06.2026 15:30**	**eID**	**Swedish BankID**
mellberg.lange@gmail.com	Authenticated	16.06.2026 15:30	Low	IP: 213.65.111.36
4. EVA NILSSON	**Signed**	**16.06.2026 15:35**	**eID**	**Swedish BankID**
eva@milanov.se	Authenticated	16.06.2026 15:33	Low	IP: 81.228.26.59
5. ANDERS SLÄTTÅS	**Signed**	**16.06.2026 15:44**	**eID**	**Swedish BankID**
anders.slattas@jarevision.se	Authenticated	16.06.2026 15:43	Low	IP: 46.246.43.90

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sirius i Hägerneholm
Org.nr 769630-2467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sirius i Hägerneholm för räkenskapsåret 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 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,

SJaTI20-Ge-Sy0aUh0-fx

avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sirius i Hägerneholm för räkenskapsåret 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.

SJaTI20-Ge-Sy0aUh0-fx

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.

Anmärkning
Nedanstående anmärkning påverkar inte mina uttalanden ovan.
Årsredovisningen är inte avgiven inom sådan tid att handlingar, enligt stadgarna §24 sista stycket, kunnat hållas tillgängliga för medlemmarna senast två veckor före årsstämman.

Stockholm den dag som framkommer av min digitala signatur

_____
Anders Slättås
Auktoriserad revisor

SJaTI20-Ge-Sy0aUh0-fx

SEALED BY Verified SJATI20-GE-SY0AUH0-FX

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
16.06.2026 15:43

SENT BY OWNER:
Nabo Digital signering • 16.06.2026 13:43

DOCUMENT ID:
Sy0aUh0-fx

ENVELOPE ID:
SJaTI20-Ge-Sy0aUh0-fx

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Sirius i Hägerneholm 2025.pdf
3 pages

SHA-512:
09c7c7e8799265e55cf47f63a63514a5ff305bff3597a91d76c686a46117000113f28ac76199055d6ec40a11ffe761badcb514c4f9364ce4d52b1adee6344b3d

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS SLÄTTÅS	**Signed**	**16.06.2026 15:43**	**eID**	**Swedish BankID**
anders.slattas@jarevision.se	Authenticated	16.06.2026 15:42	Low	IP: 46.246.43.90

* 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