

# Årsredovisning 2023

Brf Sirius i Hägerneholm

769630-2467



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Sirius i Hägerneholm

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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 Hägerneholm, Täby, Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-06-17.

### Äkta förening

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

Föreningen äger 100% av Sirius Parkeringsaktiebolag som förvaltar garageuthyrningen

### Moms

Föreningen är momsregistrerad. Det är bara en liten del av intäkterna som omfattas av momspliktigt verksamhet

## Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Öreslandet 1	2019	Täby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

## Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2021

Föreningen har 177 bostadsrätter om totalt 6.542 kvm. Byggnadernas totalyta är 7.792 kvm.

## Styrelsens sammansättning

Robert Melander	Ordförande
Rasmus Geller	Styrelseledamot
Therese Lindström	Styrelseledamot
Britt Ingrid Sara T Falk Wallin	Styrelseledamot
Nigar Ahmadova	Styrelseledamot
Axel Ekström	Suppleant
Daniel Hällberg Anstett	Suppleant

## Valberedning

Rasmus Geller  
Britt Ingrid Sara T Falk Wallin

## Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, Firman tecknas två i förening av ledarmöterna

## Revisorer

Olov Anders Slättås    Revisor    JA Revision KB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 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

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

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Öreslandet GA 1, Täby, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar ??reslandet GA 1 förvaltar vägar och är en vägsamfällighet, tillsammans med Täby Kommun, Samhall, och NREP.

## Övrig verksamhetsinformation

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse med bostadsrätt får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset.

Föreningen förvaltar 177 st. lägenheter, 173 st. i ett flerfamiljshus och 4 st. i ett radhus.

Föreningen registrerades 2015-06-17.

#### Avskrivning

Avskrivningen på föreningens byggnader sker linjärt med en nyttjandeperiod om 100 år. Avskrivningen utgör inte en utbetalning av pengar utan är av redovisningsteknisk karaktär.

De nya stadgarna antogs på årsstämman 2023-05-29

Värmen i ett antal lägenheter fungerar fortfarande dåligt och ett antal lägenhetsinnehavare har sänt in ärenden kring detta.

Sopbehållarna utanför port 7A har även denna sommar utgjort en sanitär angelägenhet då odören och flugorna plågat lägenhetsinnehavarna med fasad mot dessa då de inte kunnat öppna sina fönster/balkongdörrar för vädning under sommaren 2023.

Föreningen har hanterat ett antal garantiärenden under året. Eftersom byggnaden är nyproducerad är detta något som kan förväntas de första åren.

Föreningen genomförde en föreningsdag, 2023-08-27, 2023-11-19 där garaget och gården städades med avslutande fika.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

##### Ekonomi

Avgiftshöjningar har skett den 2023-02-01 med 5% och 2023-09-01 med 10%. Detta för att tackla det höjda ränteläget då vi har två lån som löper ut i slutet av April 2024. Dessa två lån uppgår till 56 821 620 MSEK, av totalt 85 231 500 MSEK vid 2023 utgång.

Jämförelseåret (2022) omfattade verksamhet bara del av året. Enligt avtalet med entreprenören tog föreningen över föreningen fr o m slutavräkningsdagen våren 2022 varför intäkter och kostnader för det året redovisades fr o m den tidpunkten. 2023 är ett helår men för 2022 ingick intäkter och kostnader för drygt sju månader.

##### Avskrivning

Avskrivningen på föreningens byggnader sker linjärt med en nyttjandeperiod om 100 år. Avskrivningen utgör inte en utbetalning av pengar utan är av redovisningsteknisk karaktär.

Avsättning till underhålls fond sker enligt den ekonomiska planen som upprättades 2021-04-23.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 5% och 2023-09-01 med 10%.

##### Förändringar i avtal

Ny leverantör för hämtning av restavfall är Urbaser.

Serviceavtal gällande ytterdörrar har upprättats med GEZE.

##### Övriga uppgifter

Blippar/taggar har installerats med koppling till porttelefon.

#### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 226 st. Tillkommande medlemmar under året var 29 och avgående medlemmar under året var 30. Vid räkenskapsårets slut fanns det 225 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 24 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 483	3 602	-
Resultat efter fin. poster	-933	75	-
Soliditet (%)	77	77	-
Yttre fond	700	-	-
Taxeringsvärde	233 192	233 192	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	898	514	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,6	93,4	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 066	13 215	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	10 969	11 095	-
Sparande per kvm totalyta, kr	225	211	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	79	34	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	73	17	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	53	14	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	207	65	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,40	0,88	-
Räntekänslighet (%)	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.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	287 588	-	-	287 588
Fond, yttre underhåll	0	-	700	700
Balanserat resultat	0	75	-700	-624
Årets resultat	75	-75	-933	-933
<b>Eget kapital</b>	<b>287 663</b>	<b>0</b>	<b>-933</b>	<b>286 730</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-624
Årets resultat	-933
<b>Totalt</b>	<b>-1 557</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	700
Balanseras i ny räkning	-2 257
	<b>-1 557</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 483	3 602
Övriga rörelseintäkter	3	224	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 708</b>	<b>3 602</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-3 083	-965
Övriga externa kostnader	8	-503	-164
Personalkostnader	9	-170	-72
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 690	-1 569
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-6 445</b>	<b>-2 770</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>262</b>	<b>832</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 208	-757
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 195</b>	<b>-757</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-933</b>	<b>75</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-933</b>	<b>75</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	370 797	373 486
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>370 797</b>	<b>373 486</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	12	100	100
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>100</b>	<b>100</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>370 897</b>	<b>373 586</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		131	109
Övriga fordringar	13	2	271
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	243	330
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>376</b>	<b>710</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 346	1 151
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 346</b>	<b>1 151</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 722</b>	<b>1 861</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>373 618</b>	<b>375 447</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		288 288	287 588
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>288 288</b>	<b>287 588</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-624	0
Årets resultat		-933	75
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 557</b>	<b>75</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>286 730</b>	<b>287 663</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	28 491	87 424
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>28 491</b>	<b>87 424</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		56 984	-974
Leverantörsskulder		556	263
Skatteskulder		0	271
Övriga kortfristiga skulder		26	71
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	830	730
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>58 396</b>	<b>361</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>373 618</b>	<b>375 447</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>262</b>	<b>832</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	2 690	1 569
	<b>2 952</b>	<b>2 401</b>
Erhållen ränta	13	0
Erlagd ränta	-1 211	-754
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 754</b>	<b>1 647</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	335	619
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	81	-13 432
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>2 169</b>	<b>-11 166</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-974	-974
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-974</b>	<b>-974</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 195</b>	<b>-12 140</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 151</b>	<b>13 291</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 346</b>	<b>1 151</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Sirius i Hägerneholm har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Jämförelsen med 2022 haltar pga den ekonomiska verksamheten för det året avser perioden fr o m maj 2022 (enligt avtalet med tidigare entreprenör).

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för 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 %
---------	-----

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

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	5 876	3 366
Hysesintäkter, lokaler	210	117
Hysesintäkter, p-platser	107	59
Övriga intäkter	290	60
<b>Summa</b>	<b>6 483</b>	<b>3 602</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-0	0
Elprisstöd	122	0
Övriga intäkter	1	0
Övriga rörelseintäkter	101	0
<b>Summa</b>	<b>224</b>	<b>0</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	155	97
Besiktning och service	32	1
Städning	109	54
Trädgårdsarbete	0	20
Övrigt	167	50
Snöskottning	196	13
<b>Summa</b>	<b>659</b>	<b>235</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	23	5
Dörrar och lås/porttele	101	2
Ventilation	26	0
Hissar	70	0
Gård/markytor	47	0
Försäkringsärende/vattenskada	38	0
<b>Summa</b>	<b>304</b>	<b>6</b>

#### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	619	266
Uppvärmning	575	131
Vatten	416	107
Sophämtning	361	166
<b>Summa</b>	<b>1 971</b>	<b>670</b>

#### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	145	54
Självrisker	3	0
<b>Summa</b>	<b>148</b>	<b>54</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	254	74
Förbrukningsmaterial	0	0
Juridiska kostnader	75	2
Revisionsarvoden	48	15
Ekonomisk förvaltning	125	73
<b>Summa</b>	<b>503</b>	<b>164</b>

#### NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	120	57
Löner, arbetare	11	0
Sociala avgifter	39	15
<b>Summa</b>	<b>170</b>	<b>72</b>

#### NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 205	757
Övriga räntekostnader	3	0
<b>Summa</b>	<b>1 208</b>	<b>757</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	375 055	91 073
Årets inköp	0	283 982
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>375 055</b>	<b>375 055</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 569	0
Årets avskrivning	-2 690	-1 569
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 258</b>	<b>-1 569</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>370 797</b>	<b>373 486</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>106 098</i>	<i>106 098</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	174 568	174 568
Taxeringsvärde mark	58 624	58 624
<b>Summa</b>	<b>233 192</b>	<b>233 192</b>

## NOT 12, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Aktier och andelar i koncernen	100	100
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>100</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	2	271
<b>Summa</b>	<b>2</b>	<b>271</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	43	32
Fastighetsskötsel	39	39
Städning	27	27
El	9	113
Försäkringspremier	94	88
Förvaltning	31	31
<b>Summa</b>	<b>243</b>	<b>330</b>



**NOT 15, SKULDER TILL  
KREDITINSTITUT**

	<b>VILLKORS- ÄNDRINGSDAG</b>	<b>RÄNTESATS 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2023-12-31</b>	<b>SKULD 2022-12-31</b>
Swedbank	2024-04-25	1,34 %	28 493	28 817
Swedbank	2026-04-24	1,53 %	28 491	28 816
Swedbank	2024-04-25	1,34 %	28 491	28 816
<b>Summa</b>			<b>85 475</b>	<b>86 449</b>
Varav kortfristig del			56 984	-974

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 85 475 tkr.

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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA  
INTÄKTER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	57
EI	44	31
Uppvärmning	54	61
Löner	57	0
Beräknade uppl. sociala avifter	18	15
Utgiftsräntor	10	13
Förutbetalda avgifter/hyror	590	537
Beräknat revisionsarvode	32	15
<b>Summa</b>	<b>830</b>	<b>730</b>

**NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckning	87 700	87 700

INGA

**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Två av föreningens lån på totalt 56 821 620 MSEK skall läggas om och är bundet t o m 2024-04-25.

## Underskrifter

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

Täby

---

Britt Ingrid Sara T Falk Wallin  
Styrelseledamot

---

Nigar Ahmadova  
Styrelseledamot

---

Rasmus Geller  
Styrelseledamot

---

Robert Melander  
Ordförande

---

Therese Lindström  
Styrelseledamot

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

---

JA Revision KB  
Olov Anders Slättås  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

17.05.2024 17:11

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 17.05.2024 14:55

DOCUMENT ID:

H1eRQR4Q0

ENVELOPE ID:

SylyCm04XC-H1eRQR4Q0

DOCUMENT NAME:

Brf Sirius i Hägerneholm, 769630-2467 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIGAR AHMADOVA n_ahmadova@yahoo.com	Signed Authenticated	17.05.2024 15:01 17.05.2024 15:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/07/18) IP: 78.73.166.104
2. THERESE LINDSTRÖM 96.therese@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 15:05 17.05.2024 15:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/06/02) IP: 213.67.235.194
3. ROBERT MELANDER robert_melander@yahoo.se	Signed Authenticated	17.05.2024 15:07 17.05.2024 15:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/03/26) IP: 217.213.103.107
4. Britt Ingrid Sara T Falk Wallin s.falkwallin@gmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 16:31 17.05.2024 16:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/08/05) IP: 217.213.121.166
5. RASMUS GELLER Rasmus.geller@hotmail.com	Signed Authenticated	17.05.2024 16:58 17.05.2024 16:57	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1994/04/22) IP: 90.129.207.15
6. ANDERS SLÄTTÅS anders.slattas@jarevision.se	Signed Authenticated	17.05.2024 17:11 17.05.2024 17:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/13) 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.

## 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 2023.

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 2023-12-31 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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,

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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

**Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framkommer av min digitala signatur

---

Anders Slättås  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
17.05.2024 17:12

SENT BY OWNER:  
Erik Hognesius · 17.05.2024 14:55

DOCUMENT ID:  
HJ-ICXR4QA

ENVELOPE ID:  
SkbJRmRVQR-HJ-ICXR4QA

DOCUMENT NAME:  
rb brf sirius 2023.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS SLÄTTÅS anders.slattas@jarevision.se	Signed Authenticated	17.05.2024 17:12 17.05.2024 17:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/03/13) 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.

## 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