

2025

Årsredovisning

Brf Sirius

CASTOR

FÖRVALTNINGS AB CASTOR

Bostadsrättsföreningens årsredovisning - Så här tolkar du den

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning. Den består av förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys.

Förvaltningsberättelsen ger en beskrivning av föreningens verksamhet. Te.x. beskrivning av fastigheten, utfört och planerat underhåll och vilka som är invalda i styrelsen.

Resultaträkningen redovisar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. För en bostadsrättsförening är inte målet att göra stora överskott utan anpassa intäkterna mot de kostnader föreningen har. Resultatet kan variera år från år beroende på oförutsedda, akuta kostnader som inte budgeterats och därmed inte täcks av intäkterna. Årsavgifterna bör ligga på en sådan nivå över en flerårsperiod att de tillsammans med de eventuella hyresintäkterna täcker driftskostnader samt avsättning till ett framtida planerat underhåll (avsättning till fastighetens underhållsfond).

Intäkterna i en bostadsrättsförening består av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för hyresbostäder, lokaler, garage och parkeringar.

Kostnaderna i en bostadsrättsförening utgörs till största delen av driftskostnader som el, uppvärmning, vatten, fastighetsskötsel, snöröjning m.m. Till driftskostnaderna räknas också underhåll och reparationer.

Avskrivningar - När föreningen utför större åtgärder som exempelvis en avsevärd förbättring eller nyinstallation i fastigheten, får detta fördelas på flera år utifrån åtgärdens bedömda nyttjandeperiod och belastar då resultatet med en kostnad som kallas avskrivning. Avskrivningen ska motsvara årets slitage på fastigheten och inventarier. I tilläggsupplysningen (noten) till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Ränteintäkter och räntekostnader visar vad föreningen haft för ränteintäkter på likvida medel och räntekostnader på sina lån. I tilläggsupplysningarna redovisas vilka bindningstider och räntor föreningens lån har.

Balansräkningen beskriver en ögonblicksbild av föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångarna i en förening delas upp på anläggningstillgångar och omsättningstillgångar.

Anläggningstillgångar - tillgångarna är bundna och därmed svårare att realisera. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet som är angivet, är anskaffningskostnaden för fastigheten och ska inte förväxlas med marknadsvärdet.

Omsättningstillgångar - t. ex. kassa och bank, där tillgången kan omvandlas till kontanter inom ett år

Eget kapital består, i en bostadsrättsförening, främst av de vid bildandet inbetalda insatserna och senare eventuellt inbetalda upplåtelseavgifter. Det egna kapitalet är fördelat på bundet och fritt eget kapital.

Bundet eget kapital - är t. ex. insatser som kallas bundet för att det är svårt att realisera. Här redovisas även fastighetens underhållsfond.

Fritt eget kapital - Utgörs av tidigare års under- och överskott.

Skulder som föreningen har delas upp i långfristiga och kortfristiga skulder.

Långfristiga skulder - ska betalas först efter ett eller flera år enligt fastställd amorteringsplan. Exempel på långfristiga skulder är föreningens fastighetslån.

Kortfristiga skulder - Ska betalas inom ett år och kan t. ex. vara förskottsinbetalda hyror och avgifter, leverantörsfakturor samt amorteringar som ska betalas inom ett år. Om föreningen har lån som ska omförhandlas under det kommande året redovisas de även här.

Kassaflödesanalysen visar förändringen av föreningens likvida medel under året, dvs de pengar som kommit in till föreningen respektive betalats ut.

Tilläggsupplysningar (Noter) skall finnas i en årsredovisning. Dessa är till för att skapa en ökad förståelse för de olika posterna som redovisas under resultat- och balansräkningen, och därmed ge en bättre bild över föreningens ekonomiska ställning.

Årsredovisning

för

Brf Sirius

788000-1479

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf Sirius får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens byggnad och lägenhetsfördelning

Föreningens fastigheter, Sirius 1 m.fl., bebyggdes 1943-1946. Föreningen registrerades 1945-10-15. Fastigheten är belägen på Tullportsgatan 1-9, Härnösand. På fastigheten finns fem bostadshus innehållande 41 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, och en lokal som upplåts med bostadsrätt. Föreningens mark innehas med äganderätt.

Lägenhetsfördelning:

6 st	1 rum och kök
12 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök
5 st	4 rum och kök
5 st	5 rum och kök
2 st	>5 rum och kök

Total bostadsyta: 3 011 m²

Total lokalyta: 217 m²

Föreningens fastighet har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättshavaren.

Gemensamma utrymmen

Föreningen har en gemensamhetslokal som kan hyras av alla medlemmar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under räkenskapsåret skötts av Förvaltnings AB Castor i Sundsvall. Fastighetsskötsel har skötts av Fastighets Competens och lokalvård av Samhall.

Fastighetens tekniska status

Bostadsrättsföreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2028.

Planerat underhåll

Översyn samt särskilt underhåll av tak och takfot

År

2026

Utförda underhållsåtgärder

Byte av fönster/balkongdörrar

År

2025-

Installerat ny avfallsbehållare ovanjord

2025

Installation av porttelefoni

2024

Fasadtvätt

2017

Ommålning trapphus

2017

Altanbygge

2017

Ny torkrumsavfuktare

2017

Relining avloppsstammar under betongplatta

2015-2017

Målning av väggar i källarutrymme

2014

Underhåll, utbyte av samtliga elinstallationer

2011-2014

P-platser

2010

Ventilation

2007

Balkonger

2003

Lägenhetsdörrar

2001-2002

Ytterdörrar

1997-1998

Vatten och avloppstammar

1990-1991

Byte fasader

1985

Fönsterbyte

1985

Beskattning

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d v s föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Föreningen har sitt säte i Härnösand

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under år 2025 har vi påbörjat utbyte av samtliga fönster och balkongdörrar (exkl. källarfönster). Entreprenaden fortsätter under år 2026 och beräknas vara fullt klar och slutbesiktad i mars månad 2026. Föreningen har också installerat nya avfallsbehållare ovanjord. Dessa beräknas kunna tas i bruk under våren 2026. Reklamation har gjorts då behållarna befunnits ha vissa brister som kommer att åtgärdas på leverantörens bekostnad. I övrigt har utförts normalt underhållsarbete.

Årsavgiften höjdes med 3% från 2025-04-01.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 2% från 2026-04-01.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter i föreningen upplåtna. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 och vid årets slut 52.

Styrelsen har sedan den ordinarie föreningsstämman 2025-06-09 haft följande sammansättning:

Suppleant Marcus Engstrand

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer Ernst & Young Sverige AB, Sundsvall

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-30.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 622	2 515	2 351	2 232
Resultat efter finansiella poster	170	189	135	57
Soliditet (%)	26,91	25,68	24,30	24,50
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	787	753	753	713
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 791	1 834	1 849	1 882
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 920	1 966	1 993	2 028
Sparande per kvm (kr/kvm)	150	198	157	134
Räntekänslighet (%)	2,28	2,44	2,65	2,84
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	298	285	269	257
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,58	96,65	96,40	96,22

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	56 094	122 180	2 709 541	-754 643	188 163	2 321 335
Avsättning till fond för			225 000	-225 000		0
ianspråktagande av			-121 659	121 659		0
Disposition av föregående års resultat:				188 163	-188 163	0
Årets resultat					169 614	169 614
Belopp vid årets utgång	56 094	122 180	2 812 882	-669 821	169 614	2 490 949

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-669 821
årets vinst	169 614
	-500 207
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	225 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-725 207
	-500 207

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	2 622 478	2 514 930
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 622 478	2 514 930
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 619 173	-1 660 865
Övriga externa kostnader		-116 264	-132 300
Personalkostnader	4	-202 228	-83 102
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-330 081	-330 081
Summa rörelsekostnader		-2 267 746	-2 206 348
Rörelseresultat		354 732	308 582
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 706	37 496
Räntekostnader och liknande resultatposter		-191 824	-157 915
Summa finansiella poster		-185 118	-120 419
Resultat efter finansiella poster		169 614	188 163
Resultat före skatt		169 614	188 163
Årets resultat		169 614	188 163

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	4 859 174	5 189 255
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	6	2 508 785	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 367 959	5 189 255

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		109 905	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		109 905	0
Summa anläggningstillgångar		7 477 864	5 189 255

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		16 464	7 202
Övriga fordringar		2 560	11 076
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 727	38 381
Summa kortfristiga fordringar		81 751	56 659

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	109 905
Summa kortfristiga placeringar		0	109 905

Kassa och bank

Kassa och bank	9	1 641 303	3 140 455
Summa kassa och bank		1 641 303	3 140 455
Summa omsättningstillgångar		1 723 054	3 307 019

SUMMA TILLGÅNGAR

9 200 918

8 496 274

Balansräkning

Not

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		56 094	56 094
Reservfond		122 180	122 180
Fond för yttre underhåll		2 812 882	2 709 541
Summa bundet eget kapital		2 991 156	2 887 815

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-669 821	-754 643
Årets resultat		169 614	188 163
Summa fritt eget kapital		-500 207	-566 480
Summa eget kapital		2 490 949	2 321 335

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	1 114 914	0
Summa långfristiga skulder		1 114 914	0

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skuld till kreditinstitut		4 666 065	5 887 203
Leverantörsskulder		708 520	39 326
Skatteskulder		25	7 141
Övriga skulder		15 191	14 871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		205 254	226 398
Summa kortfristiga skulder		5 595 055	6 174 939

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

9 200 918

8 496 274

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	169 614	188 163
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	330 081	330 081
Betald skatt	1 400	-21 913
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	501 095	496 331

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-9 262	48 834
Förändring av kortfristiga fordringar	-24 346	-9 486
Förändring av leverantörsskulder	669 194	13 106
Förändring av kortfristiga skulder	-20 825	47 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 115 856	595 985

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-2 508 784	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 508 784	0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-106 224	-112 724
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-106 224	-112 724

Årets kassaflöde

-1 499 152 **483 261**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	3 140 455	2 657 194
Likvida medel vid årets slut	1 641 303	3 140 455

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag BFNAR 2023:1, kompletterande upplysningar m m i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Förenklingsregeln i K2 för återkommande kostnader tillämpas för fjärrvärme, el, vatten, renhållning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

Byggnad	50 år
Elanläggning	15 år
Avfallsbehållare	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t e x avkastning på en del placeringar och ev. reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Reservering görs i enlighet med föreningens stadgar eller underhållsplan. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Årsavgifter

I föreningens årsavgift ingår kostnad för värme, el, vatten, tv och bredband.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 427 867	2 323 056
Årsavgifter lokaler	112 716	107 727
Hyra parkering	75 200	77 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 750
Pantsättningsavgift	2 322	1 098
Överlåtelseavgifter	4 373	4 299
	2 622 478	2 514 930

Not 3 Driftskostnader

	2025	2024
Löpande underhåll	112 024	126 506
Periodiskt underhåll	4 420	121 659
Fastighetsskötsel, entr.	115 092	100 370
Lokalvård, entr.	50 940	39 090
Fjärrvärme	644 679	619 482
Vatten & avloppsavgifter	216 697	190 393
Elavgifter	101 449	109 955
Sophämtning	89 111	87 278
Snöröjning, sandning, sopning	50 144	48 112
Förbrukningsinv. / mtrl	49 328	27 124
Försäkring fastighet	49 580	56 148
Kabel-tv, bredband, IP-telefoni	73 550	77 181
Fastighetsskatt	62 158	54 253
Återvinning papper, glas mm	0	3 314
	1 619 172	1 660 865

Not 4 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	44 000	47 000
Vicevärdarvode	24 800	26 000
Arvoden övriga tjänster	109 500	0
Lagstadgade arbetsgivaravgifte	23 928	10 102
	202 228	83 102

Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 120 998	14 120 998
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 120 998	14 120 998
Ingående avskrivningar	-8 931 742	-8 601 661
Årets avskrivningar	-330 081	-330 081
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 261 823	-8 931 742
Utgående redovisat värde	4 859 175	5 189 256
Taxeringsvärden byggnader	18 593 000	11 742 000
Taxeringsvärden mark	333 000	5 087 000
	18 926 000	16 829 000

Not 6 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2025-12-31	2024-12-31
Fönsterarbete	2 508 785	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 508 785	0
Utgående redovisat värde	2 508 785	0

Not 7 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 026 000	8 026 000
	8 026 000	8 026 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Handelsbanken	3,27	2026-01-30	419 004	431 420
Handelsbanken	3,27	2027-01-30	217 583	228 419
Handelsbanken	3,27	2027-01-30	933 219	958 271
Handelsbanken	3,27	2026-01-30	402 500	417 500
Handelsbanken	3,20	2026-03-30	604 890	621 810
Handelsbanken	3,20	2026-03-30	3 203 783	3 229 783
			5 780 979	5 887 203
Kortfristig del av långfristig skuld			4 666 065	5 887 203

Lån som förfaller inom ett år från bokslutsdagen klassificeras som kortfristiga. Detta oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Kommande års amortering är 106 224 kr.

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 5 249 859 kr.

Not 9 Likvida medel

	2025-12-31	2024-12-31
Likvida medel		
Nordea	1 357 048	1 062 520
Nordea företagskonto	284 255	2 077 935
	1 641 303	3 140 455

Not 10 Långfristig placering

	Nominellt värde	Bokfört värde 2025-12-31	Bokfört värde 2024-12-31
Swedbank Robur Räntefond	750	109 905	109 905
	750	109 905	109 905

Årsredovisningen beslutades 2026-05-07.

Härnösand, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Jerry Höglund
Ordförande

Karin Nilsson
Sekreterare

Christer Sjödin
Ledamot

Jan Engvall
Ledamot

Patrik Ölund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young Sverige AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

KARIN BIRGITTA NILSSON

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Bostadsrättsföreningen Sirius Härnösand

6e4b720c-17de-4c46-8403-84ac525d8b5f - 2026-05-18 18:03:36 UTC +03:00

BankID / Freja eID - a3f124cf-17a0-46fb-af06-5e2514b7fbcd - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JAN BIRGER ENGVALL

b7a1e13b-3286-42c7-bbf0-8d25422a5b04 - 2026-05-18 18:23:39 UTC +03:00

BankID / Freja eID - bc3eaf7a-e034-4b88-86d6-e8dce9141b44 - SE

Lars Jerry Anshelm Höglund

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Sirius

7e84a8e9-d060-4283-b136-977bc8804f6d - 2026-05-18 19:31:52 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4ba5ee51-21a8-4765-ae5c-ac9838f0e973 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

JENS PATRIK ÖLUND

47c4f4bd-1254-4798-bc69-0e68598a45ee - 2026-05-19 20:24:35 UTC +03:00

BankID / Freja eID - f58edbb2-4167-46eb-b511-7f8f3d57fade - SE

CHRISTER SJÖDIN

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: Brf Sirius

d62b5578-a60b-49a4-b6b8-c8820d2cffce - 2026-05-20 09:05:22 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 182281e0-cb75-40ce-8650-1bbb9cbbbc38b - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

KARL NIKLAS NYBERG

Company - Yritys - Företag - Selskap - Virksomhed: EY AB

01a7056f-54b4-4d54-8414-402b46dd4525 - 2026-05-21 11:33:37 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 45702040-f682-4d72-a11e-aaf2b2ea4ab2 - SE

Authority to sign - Asemavaltuutus - Ställningsfullmakt - Autoritet til å signere - Myndighed til at underskrive

authority to sign	asemavaltuutus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	firmateckningsrätt	representant	repræsentant
custodial	huoltaja/edunvalvoja	förvaltare	foresatte/verge	frihedsberøvende

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sirius, org.nr 788000-1479

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sirius för år 2025-01-01 - 2025-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller vårt uttalande. 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 fel 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Sirius för år 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den dag som framgår av vår elektroniska signering.

Ernst & Young AB

Niklas Nyberg
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

NIKLAS NYBERG

Auktoriserad revisor

Serienummer: ffd7f042c37fec[...]58cd73a8c8ef8

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-05-21 08:34:19 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.



Förvaltnings AB Castor förvaltar, tillsammans med föreningens styrelse, den bostadsrättsförening som Du är medlem i. Drygt 80 års erfarenhet av förvaltning har gjort Castor till en av landets största fristående förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Vi erbjuder teknisk förvaltning, ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt lokalvård över hela landet.

Erfarna och kompetenta ekonomiska och tekniska förvaltare medför att vi också verkar som konsulter och projektledare i en mängd olika fastighetsfrågor. Detta kan gälla om- och tillbyggnadsarbeten, energibesparande åtgärder eller tekniska och ekonomiska utredningar.

Castor medverkar till auktoriserad revision och kan därmed garantera kontinuerlig uppföljning av föreningens räkenskaper. Genom central upphandling kan vi erbjuda bra villkor på fastighetsförsäkring, el, återvinning mm.

På Castor arbetar vi dagligen med den övergripande målsättningen att erbjuda ett tryggt och gott boende till konkurrenskraftigt pris. Vår förhoppning är att du ser fördelarna i samspelet mellan dig, din bostadsrättsförening och Castor.



Castor Förvaltning



CastorForvaltning



Förvaltnings AB Castor