



Välkommen till årsredovisningen för Brf Cirrus i Göteborg

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. 17

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 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborg .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-05-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
BISKOPSGÅRDEN 126:1	2019	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2019.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 3 859 kvm samt garage om 996 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 855 kvm.

Styrelsens sammansättning

Maya Moreira Cepa	Ordförande
Didrik Johan Forsberg	Vice Ordförande
Badih Nayef Abdulkader	Styrelseledamot
Beatrice Maria Buskas	Styrelseledamot
Soi Ho	Styrelseledamot

Valberedning

Anna Kandil
Saida Pilipovic

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Amanda Stommendal Auktoriserad revisor Azets Revision & Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2053.
Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2021** ● Installation av rökluckor
Inköp av systematiskt brandskyddsarbete i allmänna utrymmen
Installation av laddplatser i garage
- 2022** ● Kameror i garage och förbättrat skydd mot inbrott
Upprättande av underhållsplan
- 2024** ● 5 Års-besiktning
- 2025** ● Rensning av ventilationskanaler och genomförande av OVK

Planerade underhåll

- 2026** ● Spolning av stammar

Avtal med leverantörer

Digital Tv, Bredband	Tele2
Ekonomisk förvaltning	SBC
Elhandel	EON
Elnät	Göteborg Energi
Fastighets förvaltning	SBC
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Garageport service och underhåll	Hörmann Svenska AB
Hissavtal	Vinga hiss

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Biskopsgården ga:19, med en andel på 20.1%.

Samfälligheten förvaltar väg, belysning, underhåll, snöröjning och sopning av gemensam väg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

2025-03-25 Bands ett obundet lån till 2.96 % ränta på 1 år.

2026-01-01 Sänktes medlemsavgifterna med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 85 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 2. Vid räkenskapsårets slut fanns det 86 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 626 642	4 677 010	3 359 755	2 844 955
Resultat efter fin. poster	-534 153	-500 677	-936 586	-1 135 985
Soliditet (%)	72	72	72	72
Yttre fond	2 217 000	1 748 000	1 279 000	810 000
Taxeringsvärde	75 733 000	79 548 000	79 548 000	79 548 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 130	1 134	843	711
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,1	94	89	92
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 459	12 628	12 783	12 938
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	9 903	12 628	12 783	12 938
Sparande / kvm totalyta, kr	240	308	155	143
Elkostnad / kvm totalyta, kr	25	20	27	36
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	52	79	69	62
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	37	40	40	28
Energikostnad / kvm totalyta, kr	114	139	108	126
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,63	3,53	2,47	-
Räntekänslighet (%)	11,03	11,4	-	-

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 vatten (totalt 105 399 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. 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

Föreningen går under år 2025 med negativt resultat om 534 153 kr. Av dessa utgör avskrivningar 1 689 915 kr vilka

inte påverkar föreningens likviditet.

Trots det negativa resultat är föreningens kassaflöde positivt med 451 064 kr och föreningen har amorterat 651 204 kr under året. Styrelsen ser varje år över föreningens intäkter vid budgetarbetet för att vidmakthålla föreningens ekonomi i gott skick.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	132 720 000	-	-	132 720 000
Fond, yttre underhåll	1 748 000	-	469 000	2 217 000
Balanserat resultat	-5 995 481	-500 677	-469 000	-6 965 158
Årets resultat	-500 677	500 677	-534 153	-534 153
Eget kapital	127 971 842	0	-534 153	127 437 689

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 496 158
Årets resultat	-534 153
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-469 000
Totalt	-7 499 311

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	7 735
Balanseras i ny räkning	-7 491 576

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	4 626 643	4 677 010
Övriga rörelseintäkter	3	5 197	26 275
Summa rörelseintäkter		4 631 840	4 703 285
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 271 025	-1 416 800
Övriga externa kostnader	9	-353 796	-270 669
Personalkostnader	10	-102 506	-102 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 689 915	-1 689 536
Summa rörelsekostnader		-3 417 242	-3 479 510
RÖRELSERESULTAT		1 214 597	1 223 775
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 440	8 571
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 757 190	-1 733 022
Summa finansiella poster		-1 748 750	-1 724 451
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-534 153	-500 677
ÅRETS RESULTAT		-534 153	-500 677

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	173 625 100	175 304 536
Maskiner och inventarier	13	108 635	74 114
Summa materiella anläggningstillgångar		173 733 735	175 378 650
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		295 556	295 556
Summa finansiella anläggningstillgångar		295 556	295 556
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		174 029 291	175 674 206
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 172	36 852
Övriga fordringar	14	2 023 279	1 577 481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	56 759	80 182
Summa kortfristiga fordringar		2 089 210	1 694 515
Kassa och bank			
Kassa och bank		99 173	69 579
Summa kassa och bank		99 173	69 579
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 188 383	1 764 094
SUMMA TILLGÅNGAR		176 217 674	177 438 300

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		132 720 000	132 720 000
Fond för yttre underhåll		2 217 000	1 748 000
Summa bundet eget kapital		134 937 000	134 468 000
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-6 965 158	-5 995 481
Årets resultat		-534 153	-500 677
Summa ansamlad förlust		-7 499 311	-6 496 158
SUMMA EGET KAPITAL		127 437 689	127 971 842
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 846 024	32 071 917
Summa långfristiga skulder		15 846 024	32 071 917
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 234 718	16 660 029
Leverantörsskulder		90 997	102 593
Skatteskulder		22 810	11 480
Övriga kortfristiga skulder		23 953	12 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	561 483	608 411
Summa kortfristiga skulder		32 933 961	17 394 541
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		176 217 674	177 438 300

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 214 597	1 223 775
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 689 915	1 689 536
	2 904 512	2 913 311
Erhållen ränta	8 440	8 571
Erlagd ränta	-1 803 031	-1 749 282
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 109 921	1 172 600
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	26 775	128 826
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 572	50 630
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 147 268	1 352 056
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-45 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-651 204	-596 937
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-651 204	-596 937
ÅRETS KASSAFLÖDE	451 064	755 119
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 642 244	887 125
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 093 309	1 642 244

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Cirrus i Göteborg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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:

Installationer	4,00 - 10,00 %
Fasader	2,00 %
Fönster	2,00 %
Stomme och grund	1,00 %
Yttertak	2,00 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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	4 156 560	4 277 895
Hysesintäkter garage, moms	206 016	206 016
Hysesintäkter övr objekt, moms	0	34 188
Bredband	97 944	97 334
Vatten, moms	0	-909
Varmvatten, moms	105 399	1 136
Elintäkter laddstolpe moms	27 112	9 880
Gemensamhetslokal	0	1 400
Övernattnings-/gästlägenhet	20 000	8 200
Påminnelseavgift	240	720
Pantsättningsavgift	2 337	4 207
Överlåtelseavgift	4 410	5 612
Vidarefakturerade kostnader	5 944	31 281
Vidarefakturerade kostnader, moms	680	0
Öres- och kronutjämning	0	50
Summa	4 626 643	4 677 010

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	5 197	26 275
Summa	5 197	26 275

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	0	95 000
Fastighetsskötsel utöver avtal	12 513	10 108
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	634
Larm och bevakning	2 463	0
Städning enligt avtal	38 100	21 876
Besiktningar	0	87 981
Hissbesiktning	5 203	13 672
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	68 750	0
Brandskydd	37 902	35 051
Gemensamma utrymmen	4 437	126
Garage/parkering	3 838	1 359
Snöröjning/sandning	70 778	40 974
Serviceavtal	19 050	15 315
Serviceavtal, hissar	10 012	0
Förbrukningsmaterial	529	3 770
Summa	273 575	325 865

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	25 520	2 616
Bostadsrättslägenheter	0	27 801
Trapphus/port/entr	0	25 277
Sophantering/återvinning	703	0
Dörrar och lås/porttele	8 761	14 322
VVS	750	8 990
Ventilation	7 852	0
Elinstallationer	10 413	1 137
Hissar	24 406	47 915
Tak	0	55 019
Garage/parkering	26 118	10 493
Skador/klotter/skadegörelse	0	53 042
Summa	104 522	246 612

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Balkonger/altaner	7 735	0
Summa	7 735	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	122 418	77 645
Uppvärmning	252 863	306 357
Vatten	179 660	152 604
Sophämtning/renhållning	131 310	126 464
Summa	686 251	663 071

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 560	46 642
Kabel-TV	23 448	0
Bredband	103 124	123 130
Fastighetsskatt	11 330	11 480
Korr. fastighetsskatt	11 480	0
Summa	198 942	181 252

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	738	0
Tele- och datakommunikation	7 035	3 500
Inkassokostnader	0	1 038
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	9
Revisionsarvoden extern revisor	55 000	6 250
Styrelseomkostnader	0	2 109
Fritids och trivselkostnader	4 898	0
Föreningskostnader	4 712	2 631
Förvaltningsarvode enl avtal	234 666	203 478
Överlåtelsekostnad	8 232	7 451
Pantsättningskostnad	2 646	7 739
Korttidsinventarier	0	652
Administration	4 789	21 573
Konsultkostnader	0	6 875
Bostadsrätterna Sverige	6 420	0
Föreningsavgifter	0	6 420
Övriga externa kostnader	24 660	945
Summa	353 796	270 669

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	78 000	78 000
Arbetsgivaravgifter	24 506	24 506
Summa	102 506	102 506

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 756 852	1 732 779
Dröjsmålsränta	312	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	26	243
Summa	1 757 190	1 733 022

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	184 626 500	184 626 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	184 626 500	184 626 500
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-9 321 964	-7 642 533
Årets avskrivning	-1 679 436	-1 679 431
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 001 400	-9 321 964
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	173 625 100	175 304 536
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>64 667 613</i>	<i>64 667 613</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	67 133 000	68 148 000
Taxeringsvärde mark	8 600 000	11 400 000
Summa	75 733 000	79 548 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	101 063	101 063
Årets inköp	45 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146 063	101 063
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-26 949	-16 844
Årets avskrivning	-10 479	-10 105
Utgående ackumulerad avskrivning	-37 428	-26 949
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	108 635	74 114

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	25 780	4 816
Momsavräkning	3 364	0
Transaktionskonto	935 746	514 370
Borgo räntekonto	1 058 389	1 058 295
Summa	2 023 279	1 577 481

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	492	33 024
Förutbet försäkr premier	16 782	15 984
Förutbet kabel-TV	6 114	6 074
Förutbet bredband	25 062	25 100
Upplupna intäkter	8 309	0
Summa	56 759	80 182

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2027-05-25	4,01 %	16 063 092	16 280 160
Swedbank	2026-05-25	3,87 %	16 008 825	16 280 160
Swedbank	2026-03-25	2,96 %	16 008 825	16 225 893
Summa			48 135 009	48 786 213
Varav kortfristig del			32 234 718	16 660 029

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 878 989 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	4 265	396
Uppl kostn el	12 009	9 325
Uppl kostnad Värme	33 201	37 987
Uppl kostnad Extern revisor	27 500	0
Uppl kostn räntor	119 785	165 626
Uppl kostn vatten	16 437	14 672
Uppl kostnad Sophämtning	11 205	8 695
Förutbet hyror/avgifter	337 081	371 710
Summa	561 483	608 411

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 096 500	52 096 500

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Göteborg

Badih Nayef Abdulkader
Styrelseledamot

Beatrice Maria Buskas
Styrelseledamot

Didrik Johan Forsberg
Vice Ordförande

Maya Moreira Cepa
Ordförande

Soi Ho
Styrelseledamot

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

Azets Revision & Rådgivning AB
Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 09:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2026 09:58

DOCUMENT ID:

H1AnoKeRWI

ENVELOPE ID:

H1p2oYe0Zx-H1AnoKeRWI

DOCUMENT NAME:

Brf Cirrus i Göteborg, 769634-4667 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

83339aa63eb5d7cf4360842196bf26e10b81dfcddb577074b5873e236f09e39fe73e09cea37d2e6f8e3a79096d8e49b990d142ec98c2a4015a030d87a6b44cad

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. HY SOI TIMMY HO soi.ho@outlook.com	 Signed Authenticated	30.04.2026 11:14 30.04.2026 10:15	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.68.85
2. Didrik Johan Forsberg didrikforsberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 10:22 30.04.2026 10:59	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.139.17
3. Beatrice Maria Buskas beatricebuskas@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 10:48 30.04.2026 11:16	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.54.53
4. MAYA MOREIRA CEPA ma-je@live.se	 Signed Authenticated	03.05.2026 17:08 03.05.2026 17:08	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.105.186
5. BADIH NAYEF ABDULKADER badi.nayef@hotmail.com	 Signed Authenticated	03.05.2026 22:20 03.05.2026 22:17	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.129.57
6. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL amanda.stommendal@azets.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 09:49 04.05.2026 09:48	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.48

* 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 Cirrus i Göteborg, org.nr 769634-4667.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Cirrus i Göteborg för år 2025.

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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 Det registrerade revisionsbolagets 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 30 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- o 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.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o 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 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 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.
- o 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 för BRF Cirrus i Göteborg för år 2025 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 tryggsamt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, 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.

Göteborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Amanda Stommendal
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 09:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 30.04.2026 09:58

DOCUMENT ID:

ryAniYgAWx

ENVELOPE ID:

Bk6hiYg0bl-ryAniYgAWx

DOCUMENT NAME:

1. RB, BRF Cirrus i Göteborg 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

7bfaed501373c2cf4a6d7c8afafc82b26e88eeec02b7a55
b83c326cf314144344b9a59461b02b90646b0874b0018
28d08fb3f2ab95599b1b4bd763bbc95f333b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. AMANDA MARINA VICTORIA STOMMENDAL	Signed	04.05.2026 09:49	eID	Swedish BankID
amanda.stommendal@azets.com	Authenticated	04.05.2026 09:48	Low	IP: 208.56.29.48

* 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