Brf Wasa Sirius 1

FASTIGHETSÄGARNA SERVICE

Årsredovisning 2025



Årsredovisning för

Brf Wasa Sirius 1

769600-2034

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Noter till resultaträkning	11-13
Övriga noter	15
Underskrifter	16

Styrelsen för Brf Wasa Sirius 1 (769600-2034) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01–2025-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.
Ändrade regler medför risk för att föreningen kan komma att klassas som oäkta under framtida taxeringsår. Styrelsen utreder för närvarande frågan och kommer vidta lämpliga åtgärder för att föreningen även fortsättningsvis ska klassificeras om en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1994-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-12-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-24. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Sirius 1 i Stockholms kommun, omfattande adressen Observatoriegatan 10 / Upplandsgatan 39.
Sirius 1 byggdes år 1882.

Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
38	Lägenheter, bostadsrätt	2 531
2	Lokaler, bostadsrätt	141
3	Lokaler, hyresrätt	538

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2025-06-24. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Anders Aldrin	Ordförande
Magnus Huss	Ledamot
Ann-Charlotte Raagart	Ledamot
Felicia Lindgren (juni-dec)	Suppleant
Albin Glas (jan-juni)	Suppleant
Hanna Julin Lundin (jun-dec)	Suppleant
Bernard Shafeie (jan-juni)	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan även utse högst fyra styrelserepresentanter som minst två i förening kan teckna föreningens firma.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 4 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Leif Sandhamre.

Valberedningen har utgjorts av Peter Romare, Sabina Klint och Axel Wernlund.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2025	Ny takkupa till lägenhet U1602
2025	Ny sop-/handikappramp på Upplandsgatan
2025	Målning av soprum på Upplandsgatan
2025	Målning av entréer och trapphus
2023	Modernisering av fastighetens två hissar (bl a nya maskiner och styrsystem, inredning, manöverpaneler)
2021	Renovering av innergård (bl a tätskikt, dagvattenavrinning, skorstensbeklädnad, taksäkerhet), totalrenovering av hyreslokaler samt installation av ny ventilationsanläggning för hyreslokalerna med gokänd OVK
2017–2018	Stambyte, inklusive nya badrum i drygt 90% av lägenheterna
2014	Renovering av vädringsbalkonger och fönster
2013	Nytt plåttak och renovering av fasad mot gatan
1980	Sedan slutet på 1980-talet då vindsvåningar byggdes på plan 6 har ovan större undershålls- och investeringsåtgärder genomförts:

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 57 st. Under året har 7 tillkommit samt 7 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 57 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsstädning	Mrowca Städservice
Bevakning och skottning av snö/is på yttertak	Solid Fastighetspartner
Fastighetsservice	Loudden
Hissar	Elevate Stockholm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vår hyresgäst Alicia Edelman har sagt upp sin stora lokal på Upplandsgatan med utflyttning 2026-03-31. Vi har tecknat ett nytt avtal för denna lokal, vår nya hyresgäst blir Publicis Groupe som tillträder lokalen 2026-04-01.
Nya momsregler har införts vilket har inneburit att vi retroaktivt erhållit drygt 400 tusen som en extra inkomst under 2025 (vi inväntar även ytterligare momspengar under 2026).
Vårt stora lån på 9,0 miljoner har 30/12-2025 förhandlats om till ett nytt 5 årigt lån med en ränta på 3,17% (tidigare 1,24%).

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2025	***2024***	***2023***	***2022***
Nettoomsättning (tkr)	3 988	3 800	3 641	3 485
Resultat efter fin. poster (tkr)	1 021	513	-1 515	454
Soliditet (%)	-11	-17	-19,1	0
Årsavgifter kr/kvm	583	577	571	
Skuldsättning kr/kvm totalyta	6 745	7 060	7 295	
Skuldsättning kr/kvm brf yta	8 554	8 934	9 231	
Räntekänslighet %	15%	15%	16%	
Energikostnad kr/kvm	202	218	190	
Sparande per kvm	731	363	370	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	37%	38%	39%	

Årsredovisningen för 2023 visar felaktiga siffror för nyckeltalen:

* Skuldsättning kr/kvm totalyta
* Energikostnad kr/kvm
* Sparande per kvm

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	*Upp-låtelse-avgifter*	*Fond för yttre underhåll*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Summa*
Belopp vid årets ingång	10 093 100	183 030	1 435 900	-15 592 642	513 043	-3 367 569
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			407 128	-407 128		
Balanseras i ny räkning				513 043	-513 043	
Årets resultat					1 021 002	1 021 002
Belopp vid årets utgång	**10 093 100**	**183 030**	**1 843 028**	**-15 486 727**	**1 021 002**	**-2 346 567**

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-15 486 727
Årets resultat	1 021 002
Totalt	**-14 465 725**

Avsättning till yttre fond	450 000
Uttag ur yttre fond	-721 660
Balanseras i ny räkning	-14 194 065
Summa	**-14 465 725**

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*2*	3 988 282	3 800 332
Övriga rörelseintäkter		745 198	7 731
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		4 733 480	3 808 063
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	*3*	-2 331 105	-1 657 261
Övriga externa kostnader	*4*	-327 042	-128 215
Personalkostnader	*5*	-	-105 802
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-604 595	-604 595
Summa rörelsekostnader		-3 262 742	-2 495 873
Rörelseresultat		1 470 738	1 312 190
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 639	17 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-480 375	-816 897
Summa finansiella poster		-449 736	-799 147
Resultat efter finansiella poster		1 021 002	513 043
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		1 021 002	513 043
Skatter			
Årets resultat		**1 021 002**	**513 043**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*6*	18 281 535	18 879 490
Inventarier, verktyg och installationer	*7*	13 280	19 920
Summa materiella anläggningstillgångar		18 294 815	18 899 410
Summa anläggningstillgångar		18 294 815	18 899 410
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		490 282	1 609
Övriga fordringar		98 028	63 967
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		402 059	39 145
Summa kortfristiga fordringar		990 369	104 721
Kassa och bank	*8*		
Kassa och bank		1 277 973	891 217
Summa kassa och bank		1 277 973	891 217
Summa omsättningstillgångar		2 268 342	995 938
SUMMA TILLGÅNGAR		20 563 157	19 895 348

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2025-12-31*	*2024-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Upplåtelse avgifter		10 276 130	10 276 130
Fond för yttre underhåll		1 843 028	1 435 900
Summa bundet eget kapital		12 119 158	11 712 030
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 486 727	-15 592 642
Årets resultat		1 021 002	513 043
Summa fritt eget kapital		-14 465 725	-15 079 599
Summa eget kapital		-2 346 567	-3 367 569
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	9 000 000	8 750 000
Övriga skulder		-	500 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	9 250 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*9*	12 650 000	13 300 000
Leverantörsskulder		131 519	271 536
Skatteskulder		48 834	14 132
Övriga skulder		490 183	47 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		589 188	380 034
Summa kortfristiga skulder		13 909 724	14 012 917
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		20 563 157	19 895 348

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2025-01-01-2025-12-31*	*2024-01-01-2024-12-31*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 470 738	1 312 190
Avskrivningar	604 595	604 595
Erlagd ränta och ränteintäkter	-449 736	-799 147
	1 625 597	1 117 638
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 625 597**	**1 117 638**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	-488 673	19 989
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-396 975	-50 432
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	-140 017	-178 952
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	686 824	22 172
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 286 756**	**930 415**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-**	
Finansieringsverksamheten		
Upptagna nya lån		-
Amortering av låneskulder	-900 000	-750 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-900 000**	**-750 000**
Årets kassaflöde	**386 756**	**180 415**
Likvida medel vid årets början	**891 217**	**710 802**
Likvida medel vid årets slut	**1 277 973**	**891 217**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definitioner av nyckeltal
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet
Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta
Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning
Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)
Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande
Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total
yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet
1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad
Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter
Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt
Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

Anläggningstillgångar	*avskr / år*	*År*
Byggnad	0,5%	200
Ombyggnad	2,5%- 3,3%	30 eller 40
Maskiner & Inventarier	20%	5

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till Resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2025	*2024*
Årsavgifter	1 591 236	1 446 846
Hyror	2 372 946	2 328 380
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	15 095	15 068
Övriga hyresintäkter	9 005	10 038
	3 988 282	**3 800 332**

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2025	*2024*
Drift		
Fastighetsskötsel	54 138	114 650
Städning	93 653	95 794
Tillsyn, besiktning, kontroller	25 000	12 198
Trädgårdsskötsel	5 629	-
Snöröjning	8 752	9 181
Reparationer	147 361	93 413
El	87 032	87 588
Uppvärmning	467 612	504 918
Vatten	92 238	103 926
Sophämtning	42 433	73 594
Försäkringspremie	58 984	38 027
Fastighetsavgift bostäder	62 064	58 680
Fastighetsskatt lokaler	294 000	262 000
Övriga fastighetskostnader	37 575	62 109
Förvaltningsarvode ekonomi	54 868	43 426
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	28 889	-
Panter och överlåtelser	11 760	26 035
Teknisk förvaltning utöver avtal	26 460	-
Juridiska åtgärder	-	18 785
Övriga externa tjänster	10 997	10 065
	1 609 445	1 614 389
Underhåll		
Renovering brf-lokal	460 661	8 263
Tvättstuga	57 932	-
El	52 245	-
Byggnad, rörbyte vind	150 822	-
Port / Entré		34 609
	721 660	42 872
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**2 331 105**	**1 657 261**

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	*2024*
Porto / Telefon	7 872	2 414
Konsultarvode, arkitekt, bygglov	219 013	16 884
KabelTV/Bredband	100 157	108 918
Summa	**327 042**	**128 216**

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2025	*2024*
Lön	-	96 000
Sociala kostnader	-	9 802
	-	**105 802**

Noter till Balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Byggnad	2 279 356	2 279 356
-Ombyggnad	19 998 119	19 998 119
-Mark	2 570 000	2 570 000
	24 847 475	24 847 475
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 967 985	-5 370 030
-Årets avskrivning enligt plan	-597 955	-597 955
	-6 565 940	-5 967 985
Redovisat värde vid årets slut	**18 281 535**	**18 879 490**
Taxeringsvärde		
Byggnader	53 200 000	44 200 000
Mark	96 200 000	106 000 000
	149 400 000	150 200 000
Bostäder	120 000 000	124 000 000
Lokaler	29 400 000	26 200 000
	149 400 000	150 200 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2025-12-31	*2024-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	415 185	415 185
	415 185	415 185
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-395 265	-388 625
-Årets avskrivning enligt plan	-6 640	-6 640
	-401 905	-395 265
Redovisat värde vid årets slut	**13 280**	**19 920**

Not 8 Kassa och bank

	2025-12-31	*2024-12-31*
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 277 951	891 195
Summa	**1 277 951**	**891 195**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Konvertering/ Slutbetalning*	*Ränta 31/12*	*Skuldbelopp 2025-12-31*	*Skuldbelopp 2024-12-31*
Stadshypotek	2027-12-30	3,17%	9 000 000	9 000 000
Stadshypotek	2026-02-13	2,37%	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2026-01-22	2,50%	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	2026-03-17	2,50%	1 000 000	1 000 000
Stadshypotek	2026-03-03	2,50%	1 650 000	2 050 000
			21 650 000	**22 050 000**
Varav Långfristig del			9 000 000	-
Varav Kortfristig del			12 650 000	22 050 000
			21 650 000	22 050 000

Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år
Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år
Amorteringar har gjorts under året med 400 000

Övriga noter

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	*2024-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	22 850 000	22 850 000
Summa ställda säkerheter	**22 850 000**	**22 850 000**

Not 11 Eventualförpliktelser

	2025-12-31	*2024-12-31*
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Underskrifter

Stockholm 2026-

Anders Aldrin
Ordförande, styrelseledamot

Magnus Huss
Styrelseledamot

Ann-Charlotte Raagart
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026 -

Leif Sandhamre
Revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivingar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning
Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar
Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventualförpliktelser
- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventualförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse
Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.