

# Årsredovisning

---

## *Brf Sirius 1*

716418-0452

Styrelsen för Brf Sirius 1 får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| INNEHÅLLSFÖRTECKNING     | SIDA   |
|--------------------------|--------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 4  |
| - Resultaträkning        | 5      |
| - Balansräkning          | 6 - 7  |
| - Noter                  | 8 - 12 |
| - Underskrifter          | 12     |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Sirius 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### 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.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Sigtuna kommun. Föreningen är ett privatbostadsföretag, en s.k. äkta bostadsrättsförening, enligt inkomstskattelagen.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 1983 fastigheten Steninge 8:466 i Märsta, Sigtuna kommun. På fastigheten finns 41 st radhus och samtliga är upplåtna som bostadsrätter.

#### Lägenhetsfördelning:

|       |               |
|-------|---------------|
| 3 st  | 4 rum och kök |
| 38 st | 5 rum och kök |

Den totala bostadsarean uppgår till 5.301 kvm.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. Föreningen har även tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga bostäder. Medlemmar behöver därmed inte teckna tillägget till sina hemförsäkringar.

Taxeringsvärde för föreningens fastighet fastställs var tredje år och detta skedde senast under 2021. Taxeringsvärdet ökade med 17.511.000 kr och uppgår därefter till 69.689.000 kr, varav markvärdet utgör 23.042.000 kr och byggnadsvärdet 46.647.000 kr.

#### Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen. Snöröjningen sköts av Maskinringen Mälardalen Ek.för. Kabel-tv grundutbud och radio finns via ComHem/Tele2. Under 2018 har föreningen installerat fiber via IP Only. Avseende fastighetsjour finns avtal med UFS.

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-19 och därpå följande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

|                        |                     |                     |
|------------------------|---------------------|---------------------|
| Pierre Cengiz Edstrand | Ledamot, ordförande | T.o.m. stämman 2023 |
| Per Hackelsjö          | Ledamot             | T.o.m. stämman 2023 |
| Nicco Larsen           | Ledamot             | T.o.m. stämman 2023 |
| Pascal Messo           | Ledamot             | T.o.m. stämman 2023 |
| Daniella Korigova      | Suppleant           | T.o.m. stämman 2023 |
| Per Olofsson           | Suppleant           | T.o.m. stämman 2023 |
| Kjell Wendel           | Suppleant           | T.o.m. stämman 2023 |
| Adrian Caicedo         | Suppleant           | T.o.m. stämman 2023 |

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen av två styrelseledamöter i förening.

#### Revisorer

BOREV Revision AB

Valberedning

Eva Lindqvist  
Luis Cavieres  
Catarina Cedervall

Sammanställande

Övriga förtroendeposter

Jonas Jansson

Vaktmästare

Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-09-22. Den ekonomiska planen finns registrerad hos Bolagsverket.

## MEDLEMSINFORMATION

Samtliga bostadsrätter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna med bostadsrätt. Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 67 (f. år 70) medlemmar fördelade på 41 bostadsrätter. 11 medlemmar har tillkommit och 14 har lämnat föreningen.

Under året har 8 (f. år 1) överlåtelse skett. Genomsnittlig köpeskilling uppgick därvid till 21.497 (f. år 21.024) kr per kvm. De nya medlemmarna med familjer hälsas välkomna till vår förening.

Vattenavgifterna är individuella men hanteras av föreningen. Den preliminära debiteringen är 350 kr/ mån. Slutdebitering för 2022 gjordes under kvartal 1, 2023.

Sedan 2021-11-01 har fem av de sex gästparkeringarna under tak varit uthyrda till medlemmar.

Föreningen har en hemsida som uppdateras regelbundet. Ansvarig för uppdatering är Pascal Messo. På hemsidan finns också möjlighet att göra felanmälan. Adressen till hemsidan är [www.brfsirius1.se](http://www.brfsirius1.se)

Föreningen har under året inte haft några anställda som medfört pensionsförpliktelser eller dylikt.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                              | 2022        | 2021        | 2020        | 2019        | 2018        |
|----------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning, tkr                         | 2 888       | 2 877       | 2 881       | 2 881       | 2 623       |
| Resultat efter finansiella poster, tkr       | 447         | -198        | -1 639      | -1 137      | -1 535      |
| Soliditet %                                  | 4           | neg         | neg         | 2           | 7           |
| Årsavgift kr/kvm bostadsrättsarea bostäder   | 509         | 509         | 509         | 509         | 467         |
| Räntekänslighet/årsavgifter %                | 7,76        | 7,84        |             |             |             |
| Likvida medel vid årets utgång, tkr          | 1 551       | 624         | 297         | 1 915       | 3 286       |
| Total låneskuld vid årets utgång, tkr        | 20 950      | 21 150      | 21 333      | 22 044      | 22 781      |
| Lån per kvm bostadsarea vid årets utgång, kr | 3 952       | 3 990       | 4 024       | 4 159       | 4 298       |
| Lån i förhållande till taxeringsvärde %      | 30,06       | 30,35       | 40,88       | 42,25       | 43,66       |
| Genomsnittlig skuldränta %                   | 0,83        | 0,86        | 0,98        | 0,89        | 0,73        |
| Antal överlåtelse                            | 8           | 1           | 2           | 2           | 3           |
| Överlåtelsepris, kr/kvm bostadsrättsarea     | 21 497      | 21 024      | 19 318      | 15 751      | 17 200      |
| <u>Förbrukning:</u>                          | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b> |
| Elkostnad kr/kvm UBA                         | 17          | 13          | 10          | 12          | 14          |
| Vattenkostnad kr/kvm UBA                     | 31          | 29          | 32          | 9           | 28          |
| Sophantering kr/kvm UBA                      | 27          | 21          | 19          | 17          | 18          |

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                                     | Medlems-<br>insatser | Fond för<br>yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|-----------------------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                             | 918 189              | 756 000                        | -2 752 457             | -198 396          |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> |                      |                                |                        |                   |
| Balanseras i ny räkning                             |                      |                                | -198 396               | 198 396           |
| Reservering yttre fond                              |                      | 756 000                        |                        |                   |
| Anspråktagande av yttre<br>fond                     |                      | -756 000                       |                        |                   |
| Årets resultat                                      |                      |                                |                        | 446 518           |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                      | <b>918 189</b>       | <b>756 000</b>                 | <b>-2 950 853</b>      | <b>446 518</b>    |

RESULTATDISPOSITION

|                             |                   |
|-----------------------------|-------------------|
| <i>Medel att disponera:</i> |                   |
| Balanserat resultat         | -2 950 853        |
| Årets resultat              | 446 518           |
| <b>Summa</b>                | <b>-2 504 335</b> |

|                                            |                   |
|--------------------------------------------|-------------------|
| <i>Förslag till disposition:</i>           |                   |
| Reservering fond för yttre underhåll       | 756 000           |
| Anspråktagande av fond för yttre underhåll | -376 011          |
| Balanseras i ny räkning                    | -2 884 324        |
| <b>Summa</b>                               | <b>-2 504 335</b> |

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

# RESULTATRÄKNING

1

|                                                                             |               | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                              |               |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | 2             | 2 888 441                | 2 876 592                |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                        |               | <b>2 888 441</b>         | <b>2 876 592</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |               |                          |                          |
| Övriga externa kostnader                                                    | 3, 4, 5, 6, 7 | -1 529 594               | -2 176 155               |
| Personalkostnader                                                           | 8             | -92 800                  | -70 751                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |               | -645 521                 | -645 521                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                               |               | <b>-2 267 915</b>        | <b>-2 892 427</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |               | <b>620 526</b>           | <b>-15 835</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |               |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            |               | 785                      | 454                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  |               | -174 793                 | -183 015                 |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                             |               | <b>-174 008</b>          | <b>-182 561</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |               | <b>446 518</b>           | <b>-198 396</b>          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |               | <b>446 518</b>           | <b>-198 396</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |               | <b>446 518</b>           | <b>-198 396</b>          |

## BALANSRÄKNING

1

|                                               |       | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |       |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |       |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |       |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 9, 10 | 18 068 754        | 18 529 912        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 11    | 878 390           | 1 062 753         |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> |       | <i>18 947 144</i> | <i>19 592 665</i> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |       | <b>18 947 144</b> | <b>19 592 665</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |       |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |       |                   |                   |
| Avgifts-, hyres- och kundfordringar           |       | 5 897             | 11 400            |
| Övriga fordringar                             |       | 272               | 15 265            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |       | 200 373           | 176 398           |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i>          |       | <i>206 542</i>    | <i>203 063</i>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |       |                   |                   |
| Kassa och bank                                |       | 1 551 162         | 623 580           |
| <i>Summa kassa och bank</i>                   |       | <i>1 551 162</i>  | <i>623 580</i>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |       | <b>1 757 704</b>  | <b>826 643</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |       | <b>20 704 848</b> | <b>20 419 308</b> |

|                                              |    | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|----------------------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |    |                   |                   |
| <b>Eget Kapital</b>                          |    |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |    |                   |                   |
| Insatser                                     |    | 918 189           | 918 189           |
| Fond för yttre underhåll                     |    | 756 000           | 756 000           |
| <i>Summa bundet eget kapital</i>             |    | <i>1 674 189</i>  | <i>1 674 189</i>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |    | -2 950 853        | -2 752 457        |
| Årets resultat                               |    | 446 518           | -198 396          |
| <i>Summa fritt eget kapital</i>              |    | <i>-2 504 335</i> | <i>-2 950 853</i> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |    | <b>-830 146</b>   | <b>-1 276 664</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12 | 13 942 154        | 20 949 720        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |    | <b>13 942 154</b> | <b>20 949 720</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |    |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 12 | 7 007 566         | 200 000           |
| Leverantörsskulder                           |    | 263 832           | 234 909           |
| Skatteskulder                                |    | 31 084            | 16 734            |
| Övriga skulder                               |    | 0                 | 12 552            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |    | 290 358           | 282 057           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |    | <b>7 592 840</b>  | <b>746 252</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |    | <b>20 704 848</b> | <b>20 419 308</b> |

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid. Följande avskrivningstider har använts:

|                           |       |
|---------------------------|-------|
| Byggnader                 | 50 år |
| Fasadarbeten              | 20 år |
| Energibesparande åtgärder | 20 år |
| Fibernätsinstallation     | 20 år |

### Not 2 Nettoomsättning

|                         | 2022      | 2021      |
|-------------------------|-----------|-----------|
| Årsavgifter, bostäder   | 2 698 392 | 2 698 392 |
| Hysesintäkter, carport  | 17 850    | 18 550    |
| Vattenavgifter          | 172 200   | 159 648   |
| Kron- och öresutjämning | -1        | 2         |
| Summa                   | 2 888 441 | 2 876 592 |

Vid utgången av 2022 var samtliga extra carportar uthyrda.

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

|                               | 2022   | 2021    |
|-------------------------------|--------|---------|
| Bostäder/vattenskador         | 0      | 120 663 |
| Vatten/avlopp                 | 3 750  | 1 725   |
| El                            | 0      | 1 545   |
| Värme                         | 23 243 | 25 090  |
| Dörrar, lås, nycklar          | 2 865  | 3 331   |
| Fasader                       | 2 286  | 0       |
| Fönster                       | 1 393  | 0       |
| Planteringar, träd och buskar | 1 180  | 0       |
| Summa                         | 34 717 | 152 354 |

| Not 4 | Driftkostnader                                            | 2022           | 2021           |
|-------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Kostnader för städdagar                                   | 1 984          | 2 213          |
|       | Snöröjning och sandning                                   | 113 799        | 97 675         |
|       | Radonmätning och åtgärder                                 | 2 500          | 0              |
|       | Fastighetsel                                              | 87 624         | 70 360         |
|       | Vatten                                                    | 163 847        | 155 976        |
|       | Avfallshantering                                          | 145 230        | 112 507        |
|       | Container/tippavgifter                                    | 16 105         | 17 921         |
|       | Fastighetsförsäkring inkl. kollektivt bostadsrättstillägg | 144 228        | 134 166        |
|       | Försäkringsersättningar                                   | -69 900        | 0              |
|       | Kabel-tv                                                  | 37 977         | 44 215         |
|       | Summa                                                     | <b>643 394</b> | <b>635 033</b> |

| Not 5 | Övriga rörelsekostnader            | 2022           | 2021           |
|-------|------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Kontorsmaterial                    | 1 018          | 0              |
|       | Förbrukningsinventarier / material | 9 998          | 11 935         |
|       | Kreditupplysningar                 | 1 500          | 440            |
|       | Postbefordran                      | 5 144          | 4 204          |
|       | Föreningens hemsida                | 3 252          | 3 227          |
|       | Revisionsarvode                    | 13 100         | 12 000         |
|       | Ekonomisk förvaltning              | 57 500         | 55 252         |
|       | Ekonomisk förvaltning utöver avtal | 4 256          | 4 088          |
|       | Möteskostnader                     | 5 923          | 3 875          |
|       | Övriga administrationskostnader    | 1 600          | 1 400          |
|       | Bankkostnader                      | 2 760          | 3 123          |
|       | Bredband kvarterslokal             | 0              | 815            |
|       | Gåvor                              | 0              | 2 531          |
|       | Inkasso- och KFM-avgifter          | 58             | 0              |
|       | Föreningsavgifter, avdragsgilla    | 5 530          | 0              |
|       | Summa                              | <b>111 639</b> | <b>102 890</b> |

| Not 6 | Planerat underhåll / fond för yttre underhåll                  | 2022           | 2021           |
|-------|----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|       | Tak                                                            | 95 625         | 145 250        |
|       | Dörrar                                                         | 0              | 125 939        |
|       | Balkonger                                                      | 60 143         | 0              |
|       | Sotning/rensning av ventilationskanaler bostäder               | 0              | 107 616        |
|       | VA                                                             | 79 063         | 0              |
|       | Värme                                                          | 25 243         | 160 511        |
|       | Fasader                                                        | 0              | 275 678        |
|       | Fönster                                                        | 71 493         | 0              |
|       | Kvartersgård (fläktbyte, rengöring och OVK samt ny diskmaskin) | 0              | 38 539         |
|       | Planteringar, träd och buskar                                  | 0              | 79 268         |
|       | P-platser                                                      | 36 500         | 3 594          |
|       | Ventilation                                                    | 7 944          | 0              |
|       | Summa                                                          | <b>376 011</b> | <b>936 395</b> |

I enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas fonden för yttre underhåll fr.o.m. 2004 som bundet eget kapital. Ianspråktagande av medel ur fonden ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut om att så ska ske. Behörigt organ är föreningsstämman.

Enligt föreningens stadgar ska avsättning till fonden för yttre underhåll årligen göras med minst 0,3 % av aktuellt taxeringsvärde. Föreningen har dock upprättat en 30-årig underhållsplan, som uppdaterats under 2019/2020, och rekommendationen enligt denna är att avsättning ska göras med f.n. 756 000 kr per år.

Under året har planerat periodiskt underhåll utförts till en kostnad om 376 011 kr enligt ovan. Styrelsen föreslår att ur fonden för yttre underhåll ianspråk tas 376 011 kr.

| Not 7 | Fastighetsavgift | 2022           | 2021           |
|-------|------------------|----------------|----------------|
|       | Fastighetsavgift | 363 834        | 349 484        |
|       | Summa            | <b>363 834</b> | <b>349 484</b> |

| Not 8 | Personalkostnader               | 2022          | 2021          |
|-------|---------------------------------|---------------|---------------|
|       | Arvoden och ersättning styrelse | 71 267        | 52 706        |
|       | Arvode valberedning             | 0             | 1 940         |
|       | Sociala avgifter                | 21 533        | 16 105        |
|       | Summa                           | <b>92 800</b> | <b>70 751</b> |

| Not 9 | Byggnader och mark              | 2022-12-31        | 2021-12-31        |
|-------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
|       | Ingående anskaffningsvärden     | 17 937 600        | 17 937 600        |
|       | Utgående anskaffningsvärden     | 17 937 600        | 17 937 600        |
|       | Ingående avskrivningar          | -8 796 473        | -8 457 913        |
|       | Årets avskrivningar             | -338 560          | -338 560          |
|       | Utgående avskrivningar          | -9 135 033        | -8 796 473        |
|       | Ingående anskaffningsvärde mark | 8 653 200         | 8 653 200         |
|       | Utgående anskaffningsvärde mark | 8 653 200         | 8 653 200         |
|       | <b>Redovisat värde</b>          | <b>17 455 767</b> | <b>17 794 327</b> |

Mark är inte föremål för avskrivning. En eventuell varaktig värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning.

| Not 10 | Fastighetsförbättringar     | 2022-12-31     | 2021-12-31     |
|--------|-----------------------------|----------------|----------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden | 2 590 034      | 2 590 034      |
|        | Utgående anskaffningsvärden | 2 590 034      | 2 590 034      |
|        | Ingående avskrivningar      | -1 854 449     | -1 731 851     |
|        | Årets avskrivningar         | -122 598       | -122 598       |
|        | Utgående avskrivningar      | -1 977 047     | -1 854 449     |
|        | <b>Redovisat värde</b>      | <b>612 987</b> | <b>735 585</b> |

| Not 11 | Inventarier, verktyg och installationer | 2022-12-31     | 2021-12-31       |
|--------|-----------------------------------------|----------------|------------------|
|        | Ingående anskaffningsvärden             | 3 687 255      | 3 687 255        |
|        | Utgående anskaffningsvärden             | 3 687 255      | 3 687 255        |
|        | Ingående avskrivningar                  | -2 834 502     | -2 440 139       |
|        | Årets avskrivningar                     | -184 363       | -184 363         |
|        | Utgående avskrivningar                  | -3 018 865     | -2 624 502       |
|        | <b>Redovisat värde</b>                  | <b>668 390</b> | <b>1 062 753</b> |

Avser sedan tidigare installation av elpannor/frånluftsvärmepumpar. Under 2018 installerades fiberanslutning. Investeringen uppgick till 256 250 kr och installationen skrivs av på 20 år.

| Not 12 | Övriga skulder till kreditinstitut                          | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------------------|------------|------------|
|        | Nordea, villkorsändringsdag 2023-06-21, ränta 0,50 %        | 6 907 566  | 7 007 566  |
|        | Nordea, villkorsändringsdag 2024-05-22, ränta 0,99 %        | 14 042 154 | 14 142 154 |
|        | Kortfristig del av lån (kommande års amortering)            | -100 000   | -200 000   |
|        | Kortfristig del av lån (lån som villkorsändras kommande år) | -6 907 566 | 0          |
|        | Summa                                                       | 13 942 154 | 20 949 720 |

Med anledning av att föreningen har ett lån om totalt 6 907 566 kr som löper ut inom ett år efter räkenskapsårets slut och därför skall ersättas av ett eller flera nya lån föreligger en skyldighet att redovisa dessa som kortfristiga, även om det inte föreligger några förhållanden som talar för att lånen inte kommer att ersättas av ett eller flera nya lån. Detta i enlighet med BFNAR 2016:10, punkt 17.5

| Not 13 | Ställda säkerheter | 2022-12-31 | 2021-12-31 |
|--------|--------------------|------------|------------|
|--------|--------------------|------------|------------|

#### UNDERSKRIFTER

Märsta 21 / 3 - 2023



Kjell Wendel  
Suppleant för Pascal Messo

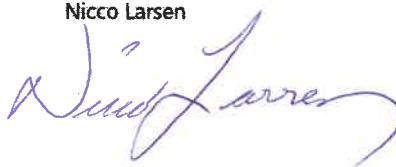


Pierre Cengiz Edstrand

Per Hackelsjö



Nicco Larsen



Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-23

BOREV Revision AB



Peter Lindqvist  
Huvudansvarig revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sirius 1, org.nr 716418-0452

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sirius 1 för räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 Bostadsrättsföreningen Sirius 1 för räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31 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.

Uppsala den 23 mars 2023



Peter Lindqvist  
Revisor