

# Årsredovisning

---

## *Brf Sirius II*

716418-0973

Styrelsen för Brf Sirius II får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

<u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u>	<u>SIDA</u>
- Förvaltningsberättelse	2 - 5
- Resultaträkning	6
- Balansräkning	7 - 8
- Kassaflödesanalys	9
- Noter	10 - 12
- Underskrifter	12

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Sirius II får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Sigtuna kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s.k. äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen.

### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Steninge 8:468, i Sigtuna kommun bebyggdes 1983 med 42 st. småhus med en total bostadsarea på 5 438 kvm. Föreningen innehar marken som äganderätt.

### Lägenhetsfördelning:

8 st. 4 rum och kök

34 st. 5 rum och kök

Fastighetens taxeringsvärde var vid räkenskapsårets utgång 72 331 000 kr, varav markvärdet motsvarar 23 580 000 kr och byggnadsvärdet 48 751 000 kr. Fastigheten åsätts nytt taxeringsvärde vart tredje år. Nästa taxering sker 2025.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

### Föreningens tekniska status

Föreningen har sedan 2018 en underhållsplan. Föreningen följer den i underhållsplanen rekommenderade årliga avsättning med 1 235 000 kr.

Underhåll under året Föreningens stora underhållsåtgärder avser träfasader, och tak. Beslut har fattats att inte åtgärda alla fasader fullständigt på en och samma gång utan att sprida ut arbetet över flera år och att endast byta det virke och material som är nödvändigt. I övrigt har löpande reparationer genomförts.

I övrigt har föreningen under året haft löpande reparationer.

### Väsentliga händelser under året.

Förutom föreningens stora underhållsåtgärder avser träfasader, och tak har föreningen inte haft några väsentliga händelser.

### Fastighetsförvaltning

ABJ Boförvaltning AB har svarat för den ekonomiska förvaltningen inkluderande förändret av föreningens lägenhetsförteckning.

Föreningen är medlem i Siriusgatans Norra Samfällighetsförening. Samfälligheten sköter en gemensamhetsanläggning bestående av kvartersgård, garage- och förrådslängor, vatten- och avloppsledningar, park- och lektyor, kabel-TV samt snöröjning och sandning. Brf Sirius II deltar med två ordinarie ledamöter i samfällighetsföreningens styrelse.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2023-09-17 och påföljande konstituerande sammanträde haft följande sammansättning:

Fredric Axelsson	Ledamot, ordförande
Rania Altoun	Ledamot
Per Olovson	Ledamot
Margareta Slevin	Ledamot
Gunnar Eriksson	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen alternativt styrelsens ledamöter, två i förening

### Revisorer

Borev Revision AB                      Ordinarie  
*Tomas Ericson*  
*Huvudansvarig auktoriserad revisor*

### Föreningens stadgar och ekonomisk plan

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1994-05-19. Föreningens ekonomiska plan finns registrerad hos Bolagsverket.

## MEDLEMSINFORMATION

Föreningen hade vid årets slut 73 (f. år 72) medlemmar fördelade på 42 bostadsrätter. 5 medlemmar har tillkommit och 4 har lämnat föreningen.

Samtliga bostäder var vid räkenskapsårets utgång upplåtna med bostadsrätt. Under året har 4 (f. år 2) överlåtelse skett genom köp. Genomsnittlig köpeskilling uppgick till 16 335 (f.g. år 18 164) kr per kvm.

Under året har föreningen inte haft några anställda.

## FLERÅRSÖVERSIKT

År	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	3 179	3 179	3 079	3 078	3 078
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 728	-3 320	-1 820	-760	1 576
Soliditet, %	-23	-9	4	10	13
Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	585	585	566	566	566
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, %	100				
Skuldsättning/kvm, kr	4 620	4 620	4 620	4 620	4 620
Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt, kr	4 620	4 620	4 620	4 620	4 620
Sparande/kvm, kr	327				
Räntekänslighet, %	7,90	7,90	8,16		
Energikostnad/kvm, kr	0				
Eget kapital, tkr	-4 906				
Taxeringsvärde, tkr	72 331				
Lån i förhållande till taxeringsvärde, %	34,73				
Genomsnittlig skuldränta, %	1,02	1,02	1,16	1,32	1,37
Avsatt till fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	227				
lanspråktaget av fond yttre underhåll/kvm UBA, kr	-227				
Antal överlåtelse, bostäder	4	2	1	3	2
Försäljningspris/kvm upplåten med bostadsrätt, bostäder, kr	16 335	18 164	16 478	16 916	16 538

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika år.

Soliditet: Totalt eget kapital genom balansomslutningen.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt: \*Tidigare års genomsnittliga årsavgift är inte helt jämförbara med årets då 2023 år beräkningsgrunder baseras på Bokföringsnämndens nya allmänna råd. (BFNAR 2023:1)

Skuldsättning per kvadratmeter: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt: de räntebärande skulderna på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna.

Sparande per kvadratmeter: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta. Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och fastighetsel per kvadratmeter total yta. Hushållsel ingår inte i årsavgiften. Varje bostadsrätt har eget abonnemang.

## UPPLYSNING VID FÖRLUST

Föreningens resultat visar en förlust på 2 728 tkr. Föreningen har under året utfört planerat underhåll till en kostnad av 4 201 tkr som finansierats med egna medel. Framtida ekonomiska åtaganden kommer i första hand finansieras genom egen kassa, justering av avgifterna samt upptagande av nya lån.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	485 590	1 322 859	-665 833	-3 320 461
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Balanseras i ny räkning			-3 320 461	3 320 461
Reservering yttre fond		1 235 000	-1 235 000	
lanspråktagande av yttre fond		-1 322 859	1 322 859	
Årets resultat				-2 728 107
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>485 590</b>	<b>1 235 000</b>	<b>-3 898 435</b>	<b>-2 728 107</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-3 898 435
Årets resultat	-2 728 107
<i>Summa</i>	<i>-6 626 542</i>

*Förslag till disposition:*

Reservering fond för yttre underhåll	1 235 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-1 235 000
Balanseras i ny räkning	-6 626 542
<i>Summa</i>	<i>-6 626 542</i>

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

## RESULTATRÄKNING

1

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	3 179 028	3 179 028
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 179 028</b>	<b>3 179 028</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3, 4, 5, 6, 7	-5 243 116	-5 850 824
Personalkostnader	8	-103 165	-90 365
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 000	-306 000
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 652 281</b>	<b>-6 247 189</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 473 253</b>	<b>-3 068 161</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		397	4 533
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 251	-256 833
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-254 854</b>	<b>-252 300</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 728 107</b>	<b>-3 320 461</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 728 107</b>	<b>-3 320 461</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 728 107</b>	<b>-3 320 461</b>

## BALANSRÄKNING

1

		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	20 901 572	21 207 572
Fastighetsförbättringar	10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>20 901 572</i>	<i>21 207 572</i>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 901 572</b>	<b>21 207 572</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11 989	11 989
Övriga fordringar		18 633	18 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 001	226 341
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>33 623</i>	<i>256 611</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		254 610	2 011 814
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>254 610</i>	<i>2 011 814</i>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>288 233</b>	<b>2 268 425</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 189 805</b>	<b>23 475 997</b>

	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget Kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser	485 590	485 590	
Fond för yttre underhåll	1 235 000	1 322 859	
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>1 720 590</i>	<i>1 808 449</i>	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	-3 898 435	-665 833	
Årets resultat	-2 728 107	-3 320 461	
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-6 626 542</i>	<i>-3 986 294</i>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>-4 905 952</b>	<b>-2 177 845</b>	
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	11	16 748 000	25 123 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>16 748 000</b>	<b>25 123 000</b>	
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av fastighetslån	8 375 000	0	
Leverantörsskulder	366 856	165 363	
Skatteskulder	46 331	31 840	
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	559 570	333 639	
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>9 347 757</b>	<b>530 842</b>	
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>21 189 805</b>	<b>23 475 997</b>	



## KASSAFLÖDESANALYS

1

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 473 253	-3 068 161
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	306 000	306 000
Erhållen ränta	397	4 533
Erlagd ränta	-255 251	-256 833
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>-2 422 107</i>	<i>-3 014 461</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	222 988	-824
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	441 915	-46 633
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 757 204</b>	<b>-3 061 918</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 757 204</b>	<b>-3 061 918</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 011 814</b>	<b>5 073 732</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>254 610</b>	<b>2 011 814</b>

## NOTER

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden. Nedanstående avskrivningstid används:

	Procent	År
Byggnader och mark	1,92	52

### Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	-3 179 015	-3 179 015
Öresutjämnning	-13	-14
Summa	<b>-3 179 028</b>	<b>-3 179 029</b>

I årsavgiften ingår inte el, värme, vatten, sophantering, Tv eller Bredband.

### Not 3 Löpande reparationer och underhåll

	2023	2022
Reparationer bostäder, vattenskador/försäkringsärenden	40 927	29 408
Värme	18 300	58 925
Dörrar	3 415	0
Summa	<b>62 642</b>	<b>88 333</b>

### Not 4 Planerat underhåll

	2023	2022
Fasader	4 131 102	4 861 758
Tak	70 875	0
Summa	<b>4 201 977</b>	<b>4 861 758</b>

Enligt föreningens underhållsplan rekommenderas att avsättning till fond för yttre underhåll ska ske med f.n 1 235 000 kr per år. Det planerade periodiska underhållet 2023 har utförts till en kostnad av 4 201 227 kr enligt ovan.

### Not 5 Driftkostnader

	2023	2022
Samfällighetsavgift, Siriusgatans Norra SFF	313 395	291 600
Fastighetsförsäkring inklusive styrelseansvar	160 988	140 548
Avfall utan producentansvar	0	383
Skadedjursförsäkring	9 528	0
Summa	<b>483 911</b>	<b>432 531</b>

Not 6	Övriga rörelsekostnader	2023	2022
	Kreditupplysningar	0	500
	Hemsida/webbhotell	3 284	3 239
	Postbefordran	3 940	3 940
	Revisionsarvode	19 875	13 088
	Kostnader föreningsstämma och föreningsgemensamma aktiviteter	5 156	4 813
	Ekonomisk förvaltning, grundavtal	60 124	57 500
	Avgifter Bolagsverket	0	800
	Bankkostnader	1 728	1 189
	Licens databas underhållsplan	10 425	10 425
	<b>Summa</b>	<b>104 532</b>	<b>95 494</b>

Not 7	Fastighetsavgift	2023	2022
	Fastighetsavgift	390 054	372 708
	<b>Summa</b>	<b>390 054</b>	<b>372 708</b>

Not 8	Styrelsearvoden och personalkostnader	2023	2022
	Styrelsearvoden	78 750	71 925
	Sociala avgifter	24 415	18 440
	<b>Summa</b>	<b>103 165</b>	<b>90 365</b>

Enligt stämmobeslut uppgår styrelsearvoden fr.o.m. 1 juli 2020 till 1,5 prisbasbelopp per verksamhetsår. För 2023 har prisbasbeloppet uppgått till 52 500 kr.

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	18 242 837	18 242 837
	Utgående anskaffningsvärden	18 242 837	18 242 837
	Ingående avskrivningar	-5 090 343	-4 784 343
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-306 000	-306 000
	Utgående avskrivningar	-5 396 343	-5 090 343
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 055 078	8 055 078
	Utgående anskaffningsvärde mark	8 055 078	8 055 078
	<b>Redovisat värde</b>	<b>20 901 572</b>	<b>21 207 572</b>

Fastighetens taxeringsvärde uppgår vid årets utgång till 72 331 000 kr, varav byggnadernas värde uppgår till 48 751 000 kr och markens värde till 23 580 000 kr. Marken är inte föremål för avskrivning. En eventuell varaktig värdenedgång hanteras istället genom nedskrivning.

Not 10	Fastighetsförbättringar	2023-12-31	2022-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	1 606 329	1 606 329
	Utgående anskaffningsvärden	1 606 329	1 606 329
	Ingående avskrivningar	-1 606 329	-1 606 329
	Utgående avskrivningar	-1 606 329	-1 606 329
	<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Not 11	Övriga skulder till kreditinstitut	2023-12-31	2022-12-31
	Swedbank, villkorsändringsdag 2024-10-25, ränta 1,09 %	8 375 000	8 375 000
	Swedbank, villkorsändringsdag 2025-09-25, ränta 1,01 %	8 375 000	8 375 000
	Swedbank, villkorsändringsdag 2025-10-24, ränta 0,95 %	8 373 000	8 373 000
	Avgår kortfristig del (lån som villkorsändras inom ett år)	-8 375 000	0
	<b>Summa</b>	<b>16 748 000</b>	<b>25 123 000</b>

Samtliga lån är för närvarande amorteringsfria.

Not 12	Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
	Fastighetsinteckningar	25 717 200	25 717 200
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>25 717 200</b>	<b>25 717 200</b>

Not 13	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	-------------------------------------------------

Inga väsentliga händelse efter räkenskapsårets slut.

### UNDERSKRIFTER

Märsta / -2024

Rania Altoun

Fredric Axelsson

Per Olovson

Margareta Slevin

Vår revisionsberättelse har lämnats -2024

BOREV Revision AB

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor