

Årsredovisning 2024

Brf Sirius 33

769621-7186



Välkommen till årsredovisningen för Brf Sirius 33

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-07-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-03-21.

Oäkta förening

Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1971.

Föreningen har 2 hyreslägenheter och 48 bostadsrätter om totalt 3 503 kvm och 15 lokaler om 2 724 kvm.

Styrelsens sammansättning

Victoria Tottie	Ordförande
Björn Norrbom	Styrelseledamot
Harald Ljungquist	Styrelseledamot
Henrik Nyman	Styrelseledamot
Manfred Holmelin	Styrelseledamot
Sandra Palm	Styrelseledamot
Franz Fredrik Bohman	Suppleant

Valberedning

Isabel Sourigues Holmelin

Lars-Olof Lindgren (Ordförande)

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Kerstin Hedberg Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2062. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Ombyggnad och renovering hyresrätt 1 r o k, omvandling till bostadsrätt.
Underhåll träkarmar fönster och dörrar plan 7.
Innergården: Nytt staket, nya trädgårdsmöbler, nya planteringslådor och krukor, föryngringsbeskrining.
Nybyggnad källarförråd
- 2023** ● Åtgärder från genomförd OVK i bostäder, lokaler, garage och allmänna utrymmen.
Installation av system för avläsning och fjärrstyrning av värme och varmvatten.
Byte av avloppspump.
Byte av garageport.
Uppgradering och utbyggnad av lås- och passersystem.
- 2022** ● Installation av laddboxar för elbilar.
Installation av fiber.
Balkong- och fasadrenovering.
- 2021** ● Reparation av ventilation i hyreslokal.
- 2020** ● Rengöring av fasad.
- 2019** ● Nytt portlåssystem.
Upprustning av innergård.
Fasadtvätt
- 2017** ● Takvåningen på Västmannagatan 52 omvandlades till lägenheter. Inkluderar nytt tak.
- 2016** ● Två lokaler på Västmannagatan 52, 1 tr, byggdes om till 2 lägenheter.
- 2015** ● Sanering av PCB i fasadens fogar.
Nya golv i delar av NTI-gymnasiets lokaler.
- 2014** ● Byte av hisskorg och maskin Västmannagatan 52.
- 2013** ● Byte av fönster och balkongdörrar.
- 2012** ● Stambyte

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering garage

Avtal med leverantörer

Fastighetsförvaltning Loudden

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 69 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	10 563 137	10 346 067	9 481 053	9 325 251
Resultat efter fin. poster	-1 396 454	1 734 390	189 938	1 570 864
Soliditet (%)	58	57	56	55
Yttre fond	5 018 221	5 474 400	4 782 600	-
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	657	659	659	656
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	20,5	20,59	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	19 961	20 833	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 517	8 810	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	426	671	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	42	46	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	118	102	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	25	20	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	184	167	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,56	1,56	-	-
Räntekänslighet (%)	30,40	31,61	-	-

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 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

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Föreningen kan dock fullfölja sina åtaganden långsiktigt med årets negativa resultat.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	101 547 104	-	971 456	102 518 560
Upplåtelseavgifter	12 785 424	-	2 528 544	15 313 968
Fond, yttre underhåll	5 474 400	-	-456 179	5 018 221
Balanserat resultat	-25 733 626	985 094	456 179	-24 292 353
Årets resultat	985 094	-985 094	-1 618 316	-1 618 316
Eget kapital	95 058 396	0	1 881 684	96 940 079

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-24 292 353
Årets resultat	-1 618 316
Totalt	-25 910 670

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	691 800
Att från yttre fond i anspråk ta	-2 610 612
Balanseras i ny räkning	-23 991 858
	-25 910 670

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 563 137	10 346 067
Övriga rörelseintäkter	3	486	111 430
Summa rörelseintäkter		10 563 623	10 457 497
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-6 482 755	-4 614 604
Övriga externa kostnader	9	-631 122	-564 570
Personalkostnader	10	-232 521	-195 595
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 299 212	-2 299 218
Summa rörelsekostnader		-9 645 610	-7 673 988
RÖRELSERESULTAT		918 013	2 783 509
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		70 158	29 190
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 384 626	-1 078 310
Summa finansiella poster		-2 314 468	-1 049 120
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 396 454	1 734 390
Skatt		-221 862	-749 296
ÅRETS RESULTAT		-1 618 316	985 094

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	159 569 346	161 699 706
Maskiner och inventarier	13	358 575	527 427
Summa materiella anläggningstillgångar		159 927 921	162 227 133
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 927 921	162 227 133
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		27 120	69 954
Övriga fordringar	14	4 496 848	3 328 660
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	149 800	118 863
Summa kortfristiga fordringar		4 673 768	3 517 477
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 052 048	2 018 112
Summa kassa och bank		2 052 048	2 018 112
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 725 816	5 535 590
SUMMA TILLGÅNGAR		166 653 738	167 762 723

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		117 832 528	114 332 528
Fond för yttre underhåll		5 018 221	5 474 400
Summa bundet eget kapital		122 850 749	119 806 928
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-24 292 353	-25 733 626
Årets resultat		-1 618 316	985 094
Summa fritt eget kapital		-25 910 670	-24 748 532
SUMMA EGET KAPITAL		96 940 079	95 058 396
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder		336 554	0
Summa långfristiga skulder		336 554	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	65 812 500	68 062 500
Leverantörsskulder		1 196 397	1 013 913
Övriga kortfristiga skulder		726 955	1 291 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 641 252	2 336 241
Summa kortfristiga skulder		69 377 104	72 704 327
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 653 738	167 762 723

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	918 013	2 783 509
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 299 212	2 299 218
	3 217 225	5 082 727
Erhållen ränta	39 976	29 190
Erlagd ränta	-2 390 727	-1 073 516
Erhållen utdelning	30 182	0
Betald inkomstskatt	-221 862	-749 296
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	674 795	3 289 106
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-71 045	-200 429
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-734 568	1 370 574
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-130 818	4 459 250
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-19 536
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-19 536
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 500 000	0
Amortering av lån	-2 250 000	-1 687 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 250 000	-1 687 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 119 182	2 752 214
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 672 684	1 920 470
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 791 865	4 672 684

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Sirius 33 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och 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:

Byggnad	2 %
Maskiner och inventarier	20 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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

	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 165 167	2 153 232
Hysesintäkter, bostäder	293 244	333 612
Hysesintäkter, lokaler	6 535 275	6 280 946
Hysesintäkter, p-platser	1 542 571	1 514 460
Intäktssreduktion	0	-3 469
El	0	2 250
Värme	17 204	55 916
Påminnelseavgift	0	2 820
Överlåtelseavgift	0	6 300
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	686	0
Andrahandsuthyrning	8 941	0
Summa	10 563 137	10 346 067

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	2	12
Elprisstöd	0	78 007
Övriga intäkter	484	29 231
Övriga intäkter, moms	0	4 180
Summa	486	111 430

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	140 119	138 138
Besiktning och service	53 157	312 262
Städning	142 806	79 976
Trädgårdsarbete	120 864	70 132
Snöskottning	16 393	5 304
Övrigt	0	417
Summa	473 339	606 228

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	74 760	15 459
Bostäder	141 782	67 379
Bostäder VVS	138 867	53 499
Lokaler	35 960	111 002
Tvättstuga	640	6 733
Trapphus/port/entr	0	163 841
Soprum/miljöanläggning	12 492	1 243
Dörrar och lås/porttele	86 479	47 101
Övriga gemensamma utrymmen	0	37 011
VA	183 508	31 304
Värme	138 688	1 662
Ventilation	14 251	23 068
El	38 811	43 605
Hissar	51 323	27 729
Tak	0	3 415
Fönster	47 411	15 566
Balkonger	4 817	640
Gård/markytor	19 840	0
Garage och p-platser	20 660	3 107
Försäkringsärende/vattenskada	52 612	31 895
Summa	1 062 900	685 257

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Bostäder	242 144	0
Lokaler	16 960	0
Källarutrymmen	663 400	0
Dörrar och lås/porttele	-15 040	606 619
Övriga gemensamma utrymmen	0	57 908
VA	0	249 206
Värme	194 885	0
Ventilation	716 016	229 397
El	119 622	0
Fönster	213 349	0
Gård/markytor	300 743	0
Garage och p-platser	158 533	4 850
Summa	2 610 612	1 147 979

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	321 544	355 923
Uppvärmning	908 846	785 659
Vatten	189 432	151 512
Sophämtning	125 621	109 982
Summa	1 545 443	1 403 075

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	141 513	133 999
Bredband/Kabel-TV	81 448	72 616
Fastighetsskatt	567 500	565 450
Summa	790 461	772 065

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	331 344	166 579
Förbrukningsmaterial	8 819	165
Juridiska kostnader	53 827	61 523
Revisionsarvoden	46 340	42 473
Ekonomisk förvaltning	124 050	116 232
Konsultkostnader	66 741	177 599
Summa	631 122	564 570

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	185 000	159 000
Sociala avgifter	47 521	36 595
Summa	232 521	195 595

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 384 187	1 078 310
Övriga räntekostnader	439	0
Summa	2 384 626	1 078 310

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	188 695 150	188 695 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	188 695 150	188 695 150
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-26 995 444	-24 865 084
Årets avskrivning	-2 130 360	-2 130 360
Utgående ackumulerad avskrivning	-29 125 804	-26 995 444
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	159 569 346	161 699 706
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>82 177 040</i>	<i>82 177 040</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	88 000 000	88 000 000
Taxeringsvärde mark	142 600 000	142 600 000
Summa	230 600 000	230 600 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	885 525	690 152
Inköp	0	195 373
Utgående anskaffningsvärde	885 525	885 525
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-358 098	-189 240
Avskrivningar	-168 852	-168 858
Utgående avskrivning	-526 950	-358 098
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	358 575	527 427

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	63 193	57 778
Skattefordringar	693 680	168 296
Fordringar hos leverantör	0	448 015
Övriga fordringar	158	0
Nabo Klientmedelskonto	3 739 817	2 654 571
Summa	4 496 848	3 328 660

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 659	5 406
Fastighetsskötsel	35 116	33 310
Städning	7 866	0
Försäkringspremier	48 009	45 505
Kabel-TV	2 633	2 493
Förvaltning	33 517	32 149
Summa	149 800	118 863

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD 2024-12-31	SKULD 2023-12-31
SEB	2025-03-28	2,95 %	44 000 000	44 000 000
SEB	2025-03-28	2,95 %	16 937 500	17 687 500
SEB	2025-06-28	2,98 %	4 875 000	6 375 000
Summa			65 812 500	68 062 500
Varav kortfristig del			65 812 500	68 062 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 187 500 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

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 939	682 071
El	23 891	65 009
Uppvärmning	128 955	113 026
Vatten	29 633	23 630
Utgiftsräntor	1 994	8 095
Förutbetalda avgifter/hyror	1 399 340	1 396 910
Beräknat revisionsarvode	47 500	47 500
Summa	1 641 252	2 336 241

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	120 000 000	120 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

Björn Norrbom
Styrelseledamot

Harald Ljungquist
Styrelseledamot

Henrik Nyman
Styrelseledamot

Manfred Holmelin
Styrelseledamot

Sandra Palm
Styrelseledamot

Victoria Tottie
Ordförande

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

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Sirius 33**
Org.nr. 769621-7186

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sirius 33 för år 2024-01-01—2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 revisionssed 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 de 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. De 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. 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, 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 33 för år 2024-01-01— 2024-12-31 samt av förslagen 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, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Stockholm 2025

Kerstin Hedberg
Auktoriserad revisor