

Bostadsrättsföreningen Sirius 35
Org nr 769613-2229
Årsredovisning
1/1 2024 - 31/12 2024

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende antingen äger bostadsrättsföreningens mark och byggnader eller innehar fastigheten med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen förvaltar du fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende tillsammans. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t.ex. drift och underhåll kan hållas nere.

Den som bor i en bostadsrättsförening har stora möjligheter att påverka sitt boende. Genom föreningsstämman har du möjlighet att påverka de beslut som tas i föreningen. På föreningsstämman väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens verksamhet och fastställer bl.a. årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Som bostadsrättshavare har man vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och bekosta reparationer och förbättringar på sådant som finns inuti lägenheten. Bostadsrätten kan man sälja och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Handwritten notes: "f", "LL", "HK", "EG" with arrows pointing to the text.

Verksamhetsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sirius 35 i Stockholm får härmed avge följande redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Vald t. o. m

Edvard Gavefalk	Ordförande	2024
Leonidas Costoulas	Ledamot	2024
Karolina Kullerstrand	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Michael Karlström	Suppleant	2024
-------------------	-----------	------

Revisor(er)

Christer Eriksson	Extern revisor	2024
Fredrik Jenestrand	Intern revisor	2024

Valberedning

Maria Sheppard	Sammanställande	2024
Martin Hanner		2024

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sirius 35 i Stockholms kommun med 17 lägenheter och 5 lokaler.

Byggnaden är uppförd 1885. Fastighetens adress är Upplandsgatan 47.

Lägenhetsfördelning:

	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
	11	4	1	1
Total bostadsarea:				1267 kvm
Total lokalarea:				229 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret Försäkrings AB.

Hemförsäkring med bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Förvaltning

Göran Berggren, Datakompetens AB, sköter föreningens ekonomiska förvaltning sedan september 2013. Göran Berggren bistår även föreningen i styrelseärenden och tekniska frågor.

Fastighetsrondering och enklare fastighetsåtgärder hanteras internt inom styrelsen och föreningen.

Organisationsanslutning

Föreningen är medlem i service- och intresseorganisationen Bostadsrätterna. I och med medlemskapet har föreningen tillgång till styrelserådgivning och olika utbildningar i syfte att sköta föreningsarbetet på bästa sätt.

Fastigheten

Hissen

Återkommande problem med att hissen stannar på något plan beror enligt St Eriks Hiss på att någon antingen har öppnat dörren för tidigt eller att den stått öppen för länge. Det kan också bero på att en s.k. klack tappar trycket. Eventuellt bör en sådan klack repareras/bytas.

Tvättstugan

Den årliga rensningen av slambrunnen har utförts.

Ny tvättmaskin har inköpts som ersättning för den trasiga.

Källaren

Tätning av hål i väggar och rör genomgångar har utförts.

Källarförråd

Enligt beslut på stämman kommer förrådsavgiften fr.o.m 2025 att avskaffas för de förråd som varit avgiftsbelagda. Det avser de lägenheter som enligt ursprungliga upplåtelseavtalet inte har rätt till ett förråd i källaren. Nya förrådsavtal gällande fr.o.m 2025 har tecknats med alla lägenheter utom de lägenheter (1101, 1102, 1103, 1204, 1304, 1402, 1404, 1501 och 1502) som enligt ursprungliga upplåtelseavtalet har rätt till ett förråd. Rätten till förråd utan avgift avser ett (1) förråd per lägenhet. För ytterligare förråd i mån av tillgång debiteras förrådsavgift.

Renhållning

Matavfallssortering är obligatorisk fr.o.m 2023. Föreningen saknar för närvarande praktiska möjligheter för att hantera matavfallssortering enligt uppställt regelverk av Stockholms Stad. Därför har Miljöförvaltningen beviljat Föreningen dispens t.o.m 2028.

Gården

Enligt motion som bifölles på stämman får intresserade medlemmar anlägga odling av blommor och grönsaker i sandlådan.

Föreningen har sammankallat medlemmarna till en vår- och höstdag för att sköta om föreningens del av gården.

h. JK EG

Besiktningar och Underhåll

Den årliga besiktningen av hissen har utförts utan anmärkningar.

Takvärmeanläggningen har avprovats och en tempgivare och två fuktgivare har bytts.

Utöver ovan nämnda åtgärder har fastigheten löpande underhållits och smärre reparationer genomförts.

För att tydliggöra bostadsrättshavarnas skyldigheter vid renovering och underhåll i lägenheterna har styrelsen arbetat fram renoveringsregler, rekommendationer och en gränsdragningslista. Dessa är uppdaterade och publicerade på föreningens hemsida.

Underhållsplan

Föreningen följer den underhållsplan som antagits under stämman 2016.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 23:e april 2024.

Styrelsen har hållit 7 stycken protokollförda sammanträden, varav ett av dessa var konstituerande styrelsemöte.

Avsättning till underhållsfond i enlighet med föreningens stadgar för verksamhetsåret 2024 har gjorts med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde. Kostnad för avsättning till underhållsfond: $0,3 \% \cdot 69\,165 \text{ tkr} = 207\,495 \text{ kr}$.

Utdelning från Brandkontoret har erhållits med 28 968 kr.

Lokalhyrorna har indexhöjts enligt hyresavtalens indexklausuler.

Fastighetsdeklaration har lämnats in och beslut om nytt taxeringsvärde fr.o.m 2025 kommer under året.

En översyn har gjorts av tilläggsavgiften för balkong och takaltan som visar på att nuvarande nivå är för låg för att täcka beräknade kostnader för underhåll och framtida renoveringar. Under 2025 kommer beslut att fattas om höjning av tilläggsavgiften.

Avtal om upphörande av gemensamhetsanläggning av fjärrvärme har på Brf Vätterosens begäran undertecknats. Enligt besked från Stockholm Exergi föreligger inga hinder för upphävandet.

Inga arvoden har under verksamhetsåret utgått till styrelsen eller den interna revisorn.

Kostnadsersättning om totalt 30 000 kr har utgått till styrelsen enligt föreningsstämmans beslut.

Årsavgifter

Årsavgifterna för verksamhetsåret 2024 har höjts med 20% med anledning av kraftigt höjda räntekostnader och taxebundna avgifter. Utöver årsavgifter tillkommer avgift för de medlemmar som innehar balkong, takaltan eller hyr förråd av föreningen.

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page.

Fastighetslån

Föreningen har tre stycken lån om totalt 12 920 tkr. Lånen är placerade i SE-Banken och är fördelade på 5 500 tkr, 4 950 tkr respektive 2 470 tkr.

Amortering har gjorts men avviker från avskrivningsplan och uppgår till 250 tkr under året. Alla lån är amorteringsfria och ett lån, 5 500 tkr, bands på 4 år i december och övriga är placerade med rörlig ränta. Ambitionen är att räkenskapsårets avskrivningar skall motsvaras av en minst lika stor amortering av Föreningens lån.

Ränteläget och föreningens kassaflöde bevakas regelbundet av styrelsen och förvaltaren. Bedömningen under året har varit att det varit fördelaktigt med rörlig ränta. Vid årets slut har ränteläget kommit ned betydligt vilket gör att budgeterade räntekostnaden för 2025 minskar väsentligt.

Avskrivningar och investeringar

För att fördela kostnaden för en varaktig förbättringsåtgärd på fastigheten ökas fastighetens bokförda värde motsvarande investeringens anskaffningsvärde. Genom årliga avskrivningar fördelas kostnaden på respektive verksamhetsår så att varje års förbrukning av investeringen belastar det årets resultaträkning.

Avskrivningsprincip för materiella anläggningstillgångar:

Byggnad	0,5 %
Stamreoveringar	2 %
Yttertak och Fasader	2,5 %
Elreoveringar	2,5 %
Värmeanläggning	4 %
Fönster	5 %
Tvättstuga	5 %
Takaltaner/Balkonger	4 %
Takvärmeanläggning	7 %
Säkerhetsdörrar	2 %
Trapphus	5 %
Övriga fastighetsförbättringar	10 %
Byggnadsinventarier	10 %

Fastighetens värde:

Taxeringsvärde

Fastigheten Sirius 35 har för 2024 taxerats för 69 165 000 kr. Av taxeringsvärdet utgör markvärdet 49 781 000 kr.

Bokfört värde

Fastighetens bokförda värde är 43 643 284 kr efter årets avskrivningar som uppgår till 306 946 kr.

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Överlåtelse

Under året har överlåtelse skett av lägenheterna 1304 och 1401.

Andrahandsuthyrning

Vid årets slut var fyra lägenheter uthyrda i andra hand. Andrahandsuthyrningsavgift har debiterats enligt föreningens stadgar.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Lägenhet 1102 och 1103

Rivning av väggen i hallen mellan lägenheterna 1102 och 1103 har gjorts och avtal tecknats avseende att lägenhetsinnehavarna bär kostnaderna för ett eventuellt framtida återställande.

Lägenhet 1402

Vattenläckage från tvättmaskin i kök förorsakade en vattenskada till underliggande lägenhet. Nödvändiga åtgärder har vidtagits för de skador som uppstod.

Medlemmar

Medlemsinformation har delats ut vid ett antal tillfällen under året till alla medlemmar.

Bevaknings- och utförandeuppdragslistan, som fördelats mellan medlemmarna, har enligt styrelsen fungerat tillfredställande.

Hemsida

Uppdatering med bl.a gällande trivsel- och ordningsregler för innergården och välkomstpaket.

Lokal Franklin

Lokalinnehavaren har aviserat att de är intresserade av att överlåta lokalen.

Personal

Föreningen har inte haft någon personal anställd. Några löner eller arvoden har ej utgått.

Resultat och ställning

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

6.11.19

Ekonomisk översikt

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Nettoomsättning, tkr	1 594	1 445	1 347	1 283	1 263
Rörelseresultat före avskrivn, tkr	747	645	545	515	531
Balansomslutning, tkr	44 061	44 419	44 563	44 725	44 838
Soliditet %	70	69	69		
Låneränta, %	4,28	2,77	1,04	0,80	0,80
Räntekänslighet	0,18	0,22	0,22	0,23	0,23
Värmekostnad, kr/m2 totalyta	177	166	143	153	132
Energikostnad, kr/m2 totalyta	254	233	214		
Årsavgifter, kr/m2 bostadsyta	568	473	473	473	473
Årsavgifter, % av totalintäkter	45	41	44		
Fastighetslån, kr/m2 totalyta	8 636	8 803	8 937	9 137	9 338
Fastighetslån, kr/m2 bostadsyta	10 197	10 394	10 552		
Sparande, kr/m2 totalyta	153	277	374		

Förändring av eget kapital

	Vid årets början	Årets Förändring	Vid årets slut
Betalda insatser	30 000 000		30 000 000
Avsättning till reparationsfond	1 520 637	207 495	1 728 132
Balanserade medel	-650 940	-196 261	-847 201
Årets resultat	11 234	-98 818	-87 584
	30 880 931	-87 584	30 793 347

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-847 201
årets resultat	-87 584
Totalt	-934 785
disponeras för	
avsättning till yttre reparationsfond enligt stadgarna	207 495
balanseras i ny räkning	-1 142 280
Summa	-934 785

Behandling av föreningens underskott

Styrelsen har beredskap att genom hyreshöjning lokaler eller beslut om höjning av avgifter möta eventuellt framtida underskott i verksamheten.

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signature and initials

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Nettoomsättning	1	1 594 074	1 444 577
		<u>1 594 074</u>	<u>1 444 577</u>
Rörelsens kostnader			
Drift och underhåll	2	-711 132	-671 424
Övriga externa kostnader	3	-135 503	-127 857
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-306 946	-296 864
Rörelseresultat		<u>440 493</u>	<u>348 432</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 824	33 500
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-563 901	-370 698
Resultat efter finansiella poster		<u>-87 584</u>	<u>11 234</u>
Resultat före skatt		<u>-87 584</u>	<u>11 234</u>
Årets resultat		<u>-87 584</u>	<u>11 234</u>

h' 11 07

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	43 643 284	43 941 138
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		11 760	-
Övriga fordringar		3 578	3 167
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		81 580	65 517
		96 918	68 684
Kassa och bank		320 715	409 211
Summa omsättningstillgångar		417 633	477 895
SUMMA TILLGÅNGAR		44 060 917	44 419 033

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet kapital

Insatser		30 000 000	30 000 000
Avsättning reparationsfond		1 728 132	1 520 637
		31 728 132	31 520 637

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust		-847 201	-650 940
Årets resultat		-87 584	11 234
		-934 785	-639 706

Summa eget kapital

30 793 347 30 880 931

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	5 500 000	-
------------------------------------	---	-----------	---

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7	7 420 000	13 170 000
Leverantörsskulder		57 874	78 225
Skatteskulder		5 826	8 000
Övriga skulder		125 046	119 963
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		158 824	161 914
		13 267 570	13 538 102

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

44 060 917 44 419 033

6.11.25

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2024	2023
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	409 211	360 701
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 594 074	1 444 577
Finansiella intäkter	35 824	33 500
Ökning av kortfristiga skulder	-	44 765
Ökning av långfristiga skulder	-	-
	1 629 898	1 522 842
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	846 635	799 281
Finansiella kostnader	563 901	370 698
Aktiverade kostnader i byggnad	9 092	106 433
Minskning av kortfristiga skulder	20 532	
Minskning av långfristiga skulder	250 000	200 000
Ökning av kortfristiga fordringar	28 234	-2 080
	1 718 394	1 474 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	320 715	409 211
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-88 496	48 510

6.4.2024

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar:

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd.

Nedskrivningar sker vid bestående värdenedgång.

Avskrivningssatser för materiella anläggningstillgångar:

1. Byggnad	0,5 %
2. Stamreoveringar	2 %
3. Yttertak och Fasader	2,5 %
4. Elreoveringar	2,5 %
5. Värmeanläggning	4 %
6. Fönster	5 %
7. Tvättstuga	5 %
8. Takaltaner och Balkonger	4 %
9. Takvärmeanläggning	7 %
10. Övriga fastighetsförbättringar	10 %
11. Byggnadsinventarier	10 %
12. Säkerhetsdörrar	2 %
13. Trapphus	5 %

Handwritten signature/initials.

Noter

Not 1 Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Årsavgifter medlemmar	719 892	599 916
Hyresintäkter lokaler	836 448	789 396
Övrigt	37 734	55 265
Summa	1 594 074	1 444 577

Not 2 Drift och underhåll

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Kabeltv	63 643	61 604
El, värme, vatten/avlopp	380 192	348 585
Renhållning och städning	55 448	46 980
Reparation och underhåll	73 336	55 346
Fastighetsskatt	95 360	94 663
Försäkring	19 836	16 937
Övriga fastighetskostnader	23 317	47 309
Summa	711 132	671 424

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Revisionsarvode	21 315	17 843
Redovisningstjänster	49 936	49 936
Fastighetsskötsel	-	-
Konsult och advokatkostnader	-	-
Övriga förvaltningskostnader	64 252	60 078
Summa	135 503	127 857

Not 4 Avskrivning materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
1. Byggnad	91 114	91 114
2. Stamrenoveringar	53 414	53 414
3. Yttertak och Fasader	33 919	33 919
4. Elrenoveringar	9 473	9 473
5. Värmeanläggning	10 063	9 385
6. Fönster	12 559	12 559
7. Tvättstuga	12 708	12 254
8. Takaltaner och Balkonger	11 392	11 392
9. Takvärmeanläggning	7 637	7 637
10. Övriga fastighetsförbättringar	41 879	32 929
11. Byggnadsinventarier	700	700
12. Säkerhetsdörrar	7 748	7 748
13. Trapphus	14 340	14 340
Summa	306 946	296 864

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader, övriga	563 901	370 698
Summa	563 901	370 698

6-14 EG

Not 6 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Fastigheten		
Ackumulerade anskaffningsvärden	40 494 963	40 494 963
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 389 408	-1 298 294
Planenligt restvärde vid årets slut	39 105 555	39 196 669
Tvättstuga		
Ackumulerade anskaffningsvärden	254 175	245 083
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-150 561	-137 853
Planenligt restvärde vid årets slut	103 614	107 230
Elrenoveringar		
Ackumulerade anskaffningsvärden	378 928	378 928
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-143 990	-134 517
Planenligt restvärde vid årets slut	234 938	244 411
Gårdsfönster		
Ackumulerade anskaffningsvärden	251 182	251 182
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-174 246	-161 687
Planenligt restvärde vid årets slut	76 936	89 495
Stamrenoveringar		
Ackumulerade anskaffningsvärden	2 670 676	2 670 676
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-675 983	-622 569
Planenligt restvärde vid årets slut	1 994 693	2 048 107
Gatufasad		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 356 749	1 356 749
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-373 109	-339 190
Planenligt restvärde vid årets slut	983 640	1 017 559
Värmesystem		
Ackumulerade anskaffningsvärden	251 570	251 570
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-95 744	-85 681
Planenligt restvärde vid årets slut	155 826	165 889
Takaltaner		
Ackumulerade anskaffningsvärden	284 790	284 790
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-102 528	-91 136
Planenligt restvärde vid årets slut	182 262	193 654
Takvärmeanläggning		
Ackumulerade anskaffningsvärden	109 105	109 105
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-61 095	-53 458
Planenligt restvärde vid årets slut	48 010	55 647

fi LL
HK 09

Övriga fastighetsförbättringar

Ackumulerade anskaffningsvärden	418 791	418 791
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-206 709	-164 830
Planenligt restvärde vid årets slut	212 082	253 961

Byggnadsinventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden	7 000	7 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 000	-6 300
Planenligt restvärde vid årets slut	-	700

Säkerhetsdörrar

Ackumulerade anskaffningsvärden	387 415	387 415
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-46 488	-38 740
Planenligt restvärde vid årets slut	340 927	348 675

Trapphus

Ackumulerade anskaffningsvärden	286 809	286 809
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	-82 008	-67 668
Planenligt restvärde vid årets slut	204 801	219 141

h u
KK 07

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2022-12-31
SE Banken 44006367, rörlig 3 månader, 3,04%	4 950 000	4 950 000
SE Banken 44006383, rörlig 3 månader, 3,04%	2 470 000	2 720 000
SE Banken 44006375, bundet 4 år, 3,09%	5 500 000	5 500 000
	<u>12 920 000</u>	<u>13 170 000</u>

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	20 000 000	20 000 000
	<u>20 000 000</u>	<u>20 000 000</u>

Underskrifter

Stockholm 2025-03-18
Ort och datum

[Signature]
Edvard Gaverfalk
Styrelseordförande

[Signature]
Leonidas Costoulas
Styrelseledamot

[Signature]
Karolina Kullerstrand
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den *18/3 - 2025*

[Signature]
Christer Eriksson, Crowe Osborne AB
Extern revisor

[Signature]
Fredrik Jenestrand
Intern revisor

ti 67

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Sirius 35
 Org.nr 769613-2229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Sirius 35 för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Crowe Osborne AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Sirius 35 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 18 mars 2025

Christer Eriksson

Auktoriserad revisor