ÅRSREDOVISNING

Brf Sirius 8

Organisationsnummer 716420-0177

2025-01-01 –2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Sirius 8 avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31, föreningens trettioandra verksamhetsår.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen Sirius 8 registrerades hos Bolagsverket 1987-08-31
Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen förvärvade under 1993 tomträtten till fastigheten Sirius 8
Föreningen innehar fastigheten med tomträtt.

Ekonomisk plan upprättades 1993-04-20 och registrerades 1993-06-08.
Aktuella stadgar är registrerade hos Bolagsverket 2022-02-04.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under året löpande följt den underhållsplan som tagits fram samt samlat föreningens lån hos Handelsbanken. Föreningen har också uppgraderat rummet för sopor och återvinning samt påbörjat renovering av ett av gårdshusens lokaler med avsikt att upplåta utrymmet för uthyrning.

Styrelse

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Nuvarande styrelse är utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-22.

Håkan Olsson	ledamot, ordförande
Philip Pereira dos Reis	ledamot
Ulrik Baginski	ledamot
Viktor Wallin	ledamot
Niklas Koiranen	ledamot

Styrelsen har hållit 11 protokollförda möten under räkenskapsåret.

Styrelsearvoden har ej utgått.

Revisor

Föreningens revisor, utsedd vid ordinarie föreningsstämma 2025-05-22, har varit

Mikael Jennel, auktoriserad revisor, Baker Tilly Stockholm KB

Valberedning

Valberedningen inför föreningsstämman 2026 har bestått av Katarina Pereira dos Reis och Jonas Svanberg.

Tomträtt

Föreningen innehar tomträtten till fastigheten Sirius 8 med adress Upplandsgatan 41 i Stockholm. Byggnaderna, som ursprungligen är uppförda 1883 och totalrenoverade 1980-81, innehåller 20 bostadslägenheter med en total lägenhetsyta om 1 687 m^2 och med följande fördelning:

Bostad	1 R o k	2 R o k	3 R o k	4 R o k	Summa
Antal	1	3	11	5	20
S:a yta	44	183	978	482	1 687

Dessutom innehåller byggnaden 5 st lokaler om totalt ca 334 m^2, varav 4 st var upplåtna med hyresrätt vid räkenskapsårets utgång samt var 1 st lokal under renovering.
Därtill finns en gemensam tvättstuga och cykelrum på gården.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Taxeringsvärdet 2025 uppgår till 97 088 000 kr (föregående år 97 692 000 kr) fördelat enligt nedan:

(tkr)	Bostäder	Lokaler	Summor
Byggnad	31 000	5 600	36 600
Mark	56 000	4 488	60 488
Summor	87 000	10 088	97 088

Tomträttsavtal

Sirius 8
Aktuell avgäldsperiod löper till 2026-11-30.

Historik över genomfört underhåll av fastigheten (urval)

Byggnaderna: 1 gathus med 5 våningar med källare, uppfört 1883, samt 2 gårdshus med 1½ våningar.

Komponent	Beskrivning	Åtgärd	Utfört år
Tak	Plåt	Målning	2018
Fasader	Puts	Renovering	2009
Fönster	2-glas	Målning och renovering samtliga fönster	2017
Trapphus		Renovering	1997
Hiss	1	Installation ny hiss inklusive maskin	2015
Entré		Renovering av entré	2020
Tvättstuga		Renovering	2007
Sophantering	Soprum	Renovering	2020
Värmeanläggning	Fjärrvärme	Ny fjärrvärmecentral	2005
Övriga installationer		Byte av expansionskärl, centrala reglerventiler, byte av samtliga ventiler på radiatorer och nya termostater samt byte av trasiga radiatorer	2019-2020
VA-stammar		Utbyte	1980-81
		Underhållsspolning	2022
Ventilation		OVK besiktning (vart 6e år)	2021

Styrelsen följer en underhållsplan som uppdateras löpande och omfattar åren 2016-2045

Årets reparationer, underhåll och investeringar

Årets löpande reparationer uppgår till cirka 292 tkr (föregående år cirka 133 tkr).
Årets underhållsarbeten uppgår till cirka 20 tkr (föregående år cirka 60 tkr). Se vidare Not 4.
Inga investeringar har gjorts under året.

Planerat underhåll för kommande period

För 2026 planeras större underhållsarbeten inklusive:

- Tilläggsisolering och avslutad renovering av ett av gårdshusens vind
- Kompletterande renovering av utvalda fönster
- Uppgradering av fastighetens undercentral
- Stamspolning och undersökning av rör planeras

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under året ombesörjts av Kanold Redovisning AB.
Fastighetsskötsel har ombesörjts av AB Energibevakning MCF.
Fastighetsstädning har ombesörjts av Erkinsson AB.

Föreningens hemsida är sirius8.se
Föreningens e-post är brfsirius8@gmail.com

Föreningens ekonomi

Per 2025-12-31 uppgick föreningens lån till 4 578 000 kr (föregående år 4 578 389 kr).
Uttagna och ställda panter 8 526 200 kr. Eventuella förpliktelser - inga.

Föreningen är registrerad för skattskyldighet för moms avseende uthyrning av verksamhetslokaler.

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 351 581 kr.

Medlemsinformation

Upplåtelser och överlåtelser

Samtliga 20 bostadslägenheter var per bokslutsdagen upplåtna med bostadsrätt.

Under året har 1 lägenhetsöverlåtelse ägt rum.
Förvärvare som ej tidigare är medlemmar har antagits som medlemmar i föreningen.
Förvärvare av bostadsrätt debiteras en överlåtelseavgift motsvarande 2,5% av ett prisbasbelopp.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåts i andra hand är nyttjanderätten till lägenheten som innehas med bostadsrätt förverkad och föreningen berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Vid andrahandsuthyrning debiteras uthyraren enligt stadgarna en årlig avgift om högst 10% av gällande basbelopp. Upplåts en lägenhet under del av år får avgiften tas ut efter det antal kalendermånader som andrahandsuthyrningen omfattar.

Förändringar i medlemsantalet	2025	2024
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30	30
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	2	3
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	- 1	- 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	31	30

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 165 973	2 166 852	2 152 612	2 062 360
Resultat efter finansiella poster	545 364	279 431	252 498	436 211
Balansomslutning	11 518 113	11 038 648	10 718 155	11 280 172
Kassa och bank	2 127 022	1 440 534	877 565	88 904
Soliditet (%)	55	52	51	46
Skuldkvot	2,1	2,1	1,8	2,7
Skuldsättning kr/m^2 (BR)	2 714	2 714	2 714	3 366
Skuldsättning kr/m^2 (tot)	2 265	2 265	2 265	2 810
Belåningsgrad (%)	5	5	5	6
Räntekänslighet (%)	4,5	4,5	4,5	5,6
Årsavgift kr/m^2 (BR)/år, per 31 dec	602	602	602	602
Årsavgifternas andel av tot intäkt %	47	47	41	48
Energikostnad kr/m^2 (tot)	281	262	289	218
Sparande kr/m^2 (tot)	194	261	379	314

Soliditet uttrycks som eget kapital i förhållande till balansomslutningen.
Skuldkvot uttrycks som fastighetslån i förhållande till intäkter. Under 5 = bra, över 10 = inte bra.
Belåningsgrad uttrycks som fastighetslåneskuld i förhållande till taxeringsvärdet.
Räntekänslighet uttrycks som den procentuella höjning av årsavgifterna som motsvaras av 1 procentenhets höjning av räntan på räntebärande skulder.
Energikostnad per m^2 (tot) uttrycks som summa kostnad för el, värme och vatten per kvadratmeter.
Sparande per m^2 (tot) uttrycks som årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten dividerat med fastighetens totalyta. Nyckeltalet visar vad verksamheten lämnat i överskott per m^2 totalyta för att finansiera kommande underhåll och återinvesteringar i fastigheten.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre Underhåll och bkg	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	6 270 349	4 007 547	1 778 822	-6 581 541	279 431	5 754 608
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			293 076	-293 076		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-59 976	59 976		
Balanseras i ny räkning				279 431	-279 431	
Förändring under året			14 112			14 112
Årets resultat					545 364	545 364
Belopp vid årets utgång	6 270 349	4 007 547	2 026 034	-6 535 210	545 364	6 314 084

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	- 6 535 210
Årets resultat	545 364
Summa	- 5 989 846

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservering fond för yttre underhåll (0,3% TAX)	291 264
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	- 20 631
Balanseras i ny räkning	- 6 260 479
Summa	- 5 989 846

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till nedanstående resultat- och balansräkningar samt noter. Alla belopp uttrycks i svenska kronor där ej annat anges.
Styrelsen tackar medlemmarna för ett gott samarbete under det gångna året, och önskar föreningen ett framgångsrikt år 2026.

Resultaträkning

	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 165 973	2 166 852
Övriga rörelseintäkter	2	418 890	5 976
Summa rörelseintäkter		2 584 863	2 172 828
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	- 1 627 177	- 1 375 935
Underhållskostnader	4	- 20 631	- 59 976
Övriga externa kostnader	5	- 99 014	- 91 934
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		- 178 072	- 187 511
Summa rörelsekostnader		- 1 924 894	- 1 715 356
Rörelseresultat		659 969	457 472
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 660	23 271
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 147 265	- 201 312
Summa finansiella poster		- 114 605	- 178 041
Resultat efter finansiella poster		545 364	279 431
Årets resultat		**545 364**	**279 431**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 14	9 065 400	9 235 279
Inventarier, verktyg och installationer	7	10 246	18 439
Summa materiella anläggningstillgångar		9 075 646	9 253 718
Summa anläggningstillgångar		9 075 646	9 253 718
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		14 943	109 059
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	300 502	235 337
Summa kortfristiga fordringar		315 445	344 396
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	2 127 022	1 440 534
Summa kassa och bank		2 127 022	1 440 534
Summa omsättningstillgångar		2 442 467	1 784 930
SUMMA TILLGÅNGAR		**11 518 113**	**11 038 648**

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 277 896	10 277 896
Fond för yttre underhåll		1 909 472	1 676 372
Balkongfond		116 562	102 450
Summa bundet eget kapital		12 303 930	12 056 718
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 6 535 210	- 6 581 541
Årets resultat		545 364	279 431
Summa fritt eget kapital		- 5 989 846	- 6 302 110
SUMMA EGET KAPITAL		**6 314 084**	**5 754 608**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 14	1 653 758	0
Övriga skulder	11	170 354	170 354
Summa långfristiga skulder		1 824 112	170 354
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 14	2 924 242	4 578 389
Leverantörsskulder		160 500	142 676
Skatteskulder	12	5 593	18 117
Övriga skulder		43 106	54 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	246 476	320 390
Summa kortfristiga skulder		3 379 917	5 113 686
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**11 518 113**	**11 038 648**

Kassaflödesanalys

	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	659 969	457 472
Avskrivningar som belastar detta resultat	178 072	187 511
Kassaflöde före räntor och aktuell skatt mm	838 041	644 983
Erhållen ränta och utdelning	32 660	23 271
Erlagd ränta	- 147 265	- 201 312
Betald skatt	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	723 436	466 942
Rörelsekapitalets förändring		
Ökning(-) Minskning (+) av rörelsefordringar	28 951	54 965
Ökning(+) Minskning (-) av rörelseskulder	- 79 622	27 310
Förändring av rörelsekapitalet	- 50 671	82 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten	672 765	549 217
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Kassaflöde före finansieringsverksamheten	672 765	549 217
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Inbetalda insatser mm	14 112	13 752
Ökning (+) Minskning (-) av skulder till kreditinstitut	- 389	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	13 723	13 752
Årets kassaflöde	**686 488**	**562 969**
Likvida medel vid årets början	1 440 534	877 565
Likvida medel vid årets slut	2 127 022	1 440 534
Varav kassa och bank	2 127 022	1 440 534
(Varav kortfristiga placeringar)	(0)	(0)

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Fond för yttre underhåll

I enlighet med föreningens stadgar skall reservering göras till fond för yttre underhåll med 291 264 kr motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonden skall nyttjas för att täcka underhållskostnaderna upptagna i underhållsplanen. Uttag från fonden skall alltid föregås av ett stämmobeslut.

Materiella anläggningstillgångar och avskrivningsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och ev. nedskrivningar. Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde. Avskrivningen beräknas linjärt över tillgångens nyttjandeperiod.
Föreningen har som princip att kostnadsföra reparationer och renoveringar av underhållskaraktär. Andra för fastigheten värdehöjande åtgärder aktiveras och skrivs av enligt ovanstående princip.

Avskrivningar

Följande avskrivningstider tillämpas:	
Byggnad grunddel	100 år
Fastighetsförbättring fasad	20 år
Fastighetsförbättring	50 år
Fastighetsförbättring	30 år
Fastighetsförbättring ventilation	30 år
Fastighetsförbättring balkonger, terrasser	35 år
Byggnadsinventarier	5 år

Not 1 Nettoomsättning	**2025**	**2024**
Årsavgifter	1 014 828	1 014 840
Hyresintäkter lokaler	1 149 345	1 150 212
Hyresintäkter förråd	1 800	1 800
Summa	**2 165 973**	**2 166 852**

I årsavgiften ingår kostnader för värme och vatten samt bredband (Ownit, 100mb)

Not 2 Övriga rörelseintäkter	**2025**	**2024**
FNI-bidrag	5 400	1 800
Överlåtelseavgifter	1 470	4 176
Upplupen försäkringsersättning	60 439	0
Återbetalning moms	351 581	0
Summa	**418 890**	**5 976**

Med anledning av Högsta Förvaltningsdomstolens dom (mål 7071-24) som medger omsättningsbaserat schablonmomsavdrag så har föreningen under året sökt och beviljats återbäring av moms för åren 2019-2024 med totalt 351 581 kr.

Not 3 Driftskostnader	2025	2024
Fastighetsskötsel, gård, snöröjning	106 881	85 041
Hisstillsyn	13 181	12 642
Tomträttsavgäld	288 300	288 300
Elavgifter	124 151	77 766
Fjärrvärme	359 510	380 669
Vatten	84 360	70 264
Städning	45 051	26 689
Renhållning hushållssopor	33 932	32 248
Renhållning grovsopor	36 506	33 442
Reparationer fastigheten	272 691	103 429
Reparationer hiss	20 152	30 042
Övriga fastighetskostnader	159	155
Fastighetsavgift/-skatt	135 360	129 520
Fastighetsförsäkring	68 972	66 644
Kabel-TV och bredband	37 971	39 084
Summa	**1 627 177**	**1 375 935**

Not 4 Underhållskostnader	2025	2024
OVK	0	3 808
Besiktning tak	0	6 195
Renovering gården	0	49 973
Planima planeringsverktyg	5 343	0
Arkitektkostnad	4 031	0
Renovering gårdshus	11 257	0
Summa	**20 631**	**59 976**

Not 5 Övriga externa kostnader	2025	2024
Ekonomisk förvaltning	51 031	53 465
Revision	19 488	19 944
Övriga förvaltningskostnader	25 799	16 385
Bankavgifter	2 696	2 140
Advokatkostnader	0	0
Summa	**99 014**	**91 934**

Not 6 Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 607 566	13 607 566
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	13 607 566	13 607 566
Ingående avskrivningar	- 4 372 287	- 4 192 969
Årets avskrivningar	- 169 879	- 179 318
Utgående avskrivningar	- 4 542 166	- 4 372 287
Redovisat värde	**9 065 400**	**9 235 279**

Föreningen innehar fastigheten med tomträtt.

Fastighetens taxeringsvärde		
Byggnad	36 600 000	31 000 000
Mark	60 488 000	66 692 000
Summa	97 088 000	97 692 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Ingående anskaffningsvärden	82 135	82 135
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärden	82 135	82 135
Ingående avskrivningar	- 63 696	- 55 503
Årets avskrivningar	- 8 193	- 8 193
Utgående avskrivningar	- 71 889	- 63 696
Redovisat värde	**10 246**	**18 439**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Planima planeringsverktyg per dec	5 309	5 730
Hisstillsyn	5 775	5 016
Kabel-tv o. bredband per mars	8 954	9 575
Tomträttsavgäld per mars	72 075	72 075
Upplupen förutbetald moms kvartal 1	73 170	70 313
Upplupet FNI-bidrag	0	1 800
Upplupen försäkringsersättning	60 439	0
Fastighetsförsäkring per dec	73 588	68 972
Upplupen sparränta	1 192	1 856
Summa	**300 502**	**235 337**

Not 9 Kassa och bank	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Handelsbanken affärskonto	1 201 966	534 586
Handelsbanken e-kapitalkonto	2 267	2 267
Handelsbanken placeringskonto	922 789	903 681
Summa	**2 127 022**	**1 440 534**

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bundet per		Nästa års amortering	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek					0	1 654 147
Stadshypotek	3,13	2027-03-30	2 år	0	1 653 758	0
Stadshypotek	2,95	2026-03-23	90 d	500 000	2 924 242	2 924 242
Summa				500 000	**4 578 000**	**4 578 389**
varav långfristig del					1 653 758	0
varav kortfristig del					2 924 242	4 578 389

Lånen förfaller formellt till betalning vid villkorsändringsdagen, då styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.
Eventuell rörlig ränta samt 90-dagars ränta avser den aktuella vid bokslutsdagen.

Belåningsgrad lån/taxeringsvärde	5%	5%
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr)	2 714	2 714

Not 11 Övriga skulder	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Hyresdeposition lokal 101 Harmoni Lounge	106 666	106 666
Hyresdeposition lokal 102 Haptic District	57 000	57 000
Hyresdeposition lokal 104 Sahlén	6 688	6 688
Summa	**170 354**	**170 354**

Not 12 Skatteskulder	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Beslutad fastighetssavgift/skatt 2023	0	128 700
Beslutad fastighetssavgift/skatt 2024	0	129 520
Beräknad fastighetssavgift/skatt 2025	135 360	0
Inbetald preliminärskatt	- 129 767	- 240 103
Summa	**5 593**	**18 117**

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Upplupen kostnad fjärrvärme	49 322	51 570
Upplupen kostnad elavgifter	6 809	16 111
Upplupen kostnad grovsopor	3 323	2 772
Upplupen kostnad vatten och renhållning	19 688	19 480
Upplupen kostnad hissrep.	2 741	5 702
Beräknad upplupen ränta	1 677	5 013
Förutbetalda avgifter och hyror	141 916	198 742
Beräknad upplupen kostnad revision	21 000	21 000
Summa	**246 476**	**320 390**

Not 14 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	8 526 200	8 526 200
Summa ställda säkerheter	**8 526 200**	**8 526 200**

Årsredovisningen beslutades 2026-03-17.

Stockholm enligt min digitala underskrift

Håkan Olsson, ordförande
Philip Pereira dos Reis
Ulrik Baginski
Viktor Wallin
Niklas Koiranen

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats enligt min digitala underskrift

Mikael Jennel
Auktoriserad revisor