

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Sirapen**

702002-1635

Räkenskapsåret

2017-09-01 – 2018-08-31

Styrelsen för Brf Sirapen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017-09-01 – 2018-08-31.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Föreningens fastighet

Föreningen innehar med tomträtt fastigheterna Sirapen 2, 3 och 4 belägna på Russinvägen 2, 4 och 4A i Hökarängen.

Fastigheterna är bebyggda med 3 byggnader med sammanlagt 95 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1961.

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-01-19.

#### Lägenhetsfördelning:

50 st 2 rum och kök (58 - 62 kvm)  
44 st 3 rum och kök (75 kvm)  
1 st 5 rum och kök (133 kvm)

Total bostadsarea: 6 383 kvm

Total tomtarea: 7 530 kvm

I husen finns 40 förråd, 12 odlingslådor, 60 parkeringsplatser, varav 32 med eluttag för motorvärmare, för uthyrning till föreningens medlemmar. Dessutom finns 5 besöksplatser och 1 föreningslokal.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Däremot måste varje bostadsrättshavare själv bekosta en hemförsäkring för sin bostad och tillhörigheter.

#### Ekonomisk förvaltning

Föreningen har under räkenskapsåret tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2019-08-31. Föreningen har ett löpande avtal om uppdatering av underhållsplanen.

#### Teknisk förvaltning

Föreningen har bland annat följande avtal:

Energibevakning AB	Fastighetsskötsel
Stadhuset AB	Lokalvård
Kone AB	Hissar

Comhem AB	Digital TV, bredband, telefoni
Bredbandsbolaget	Bredband via fibernät
Decentra AB	Trädgårdsskötsel
Bredbandsbolaget	Bredband via fibernät
Farsta Lås	Låssystem, nycklar
Energibevakning AB	Tvättstugor
Fortum AB	Fjärrvärme/fastighetsel
Peab AB	Vinterväghållning
Cupola AB	Systematiskt brandskydds kontroll (SBA)

## **Föreningens ekonomi**

### Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 639 kr/kvm boyta per år.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar och underhållsplan.

### Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not 9.

## **Styrelsen och övriga funktionärer**

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 29 november 2017 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Lisa Fagerlind	Ordförande
	Towe Sävenmark	Ekonomiansvarig
	Gunilla Lindström	Sekreterare
	Angela Chaulich	Ledamot
Suppleant	Hans Säflund	
	Anders Hellgren	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ordförande i förening med Gunilla Lindström eller Towe Sävenmark.

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

### Revisorer

Per Engzell, auktoriserad revisor, Engzells Revisionsbyrå

Hans Schilling, föreningsrevisor

### Valberedning

Ingegerd de Mander	Sammanställande
Sven Bertil Bergendahl	Ledamot
Vivianne Emanuelsson	Ledamot

### Underhållsåtgärder under verksamhetsåret

Stampsplning av samtliga spillvattensledningar ut mot kommunalt avlopp. Spolning i alla lägenheter där vattenlåsen rengjordes, spolning av stickledningar och stående stammar i kök och badrum samt i föreningens tvättstugor.

### Underhållsåtgärder efter verksamhetsåret

OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt injustering av ventilationen i samtliga lägenheter och övriga utrymmen i föreningens hus.

### Planerade arbeten 2018/2019

Utredning av trapphusventilationen samt start av arbetet med energibesparande åtgärder som återvinning av värmen i frånluften som är ett kostnadseffektivt sätt att minska energiförbrukningen.

### Urval av tidigare utfört underhåll

	År
Stampsplning av alla lägenheter och övriga allmänna utrymmen	2018
Upprättande av underhållsplan på 40 år med uppdatering vart annat år	2017
Renovering av fastigheternas fasader	2016
Målning av trapphus och entréer	2016
Installation av LED-armaturer i trapphusen med inbyggd närvarostyrning	2016
Installation på gården och fastigheterna av nya LED-armaturer	2016
Installation på P-platserna med LED-armaturer och LED-strålkastare med närvarodetektor som vid frånvaro ger ett grundljus på 10 % och tänder upp till 100 % vid närvaro	2016
Trädgården rustades upp med ny jord och nya växter efter fasadrenoveringen	2016
Renovering av yttertaken med byte av takplåt mm	2013
Upprustning av lekplatsen med ny klätterställning, ny sandlåda mm	2012
Stambyte med badrumsrenovering och uppgradering av elen	2010
Installation av linjevågar till hissarna för kontroll av överlast	2006
Ny asfalt på samtliga vägar och parkeringsplatser	2005
Byte till isolerrutor i hela fastigheten (Norsjö Energy S-argon)	2003
Hissarna renoverades med nya apparatställ, lås, elledning motorväxlare mm	2002
Balkongerna renoverades, glasades in och försågs med solskyddsgardiner	1999
Installation av ny underhållcentral för fjärrvärmn	1997

### Underhållsplan

Föreningen har en ny underhållsplan på 40 år som upprättades 2017 och uppdateras vart annat år.

### Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 121 (124) medlemmar. Under året har 5 (5) antal överlåtelse genomförts. En medlem har beviljats förlängd andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017/18	2016/17	2015/16	2014/15
Nettoomsättning, tkr	4 209	4 237	4 327	4 225
Soliditet, %	24,7	21,9	19,5	26,6
Årets resultat, tkr	848	300	177	1 056

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
Årets resultat exkl avskrivningar, tkr	1 349	801	678	1 384
Balansomslutning, tkr	24 944	24 315	25 759	18 197
Årsavgift, kr/kvm boyta	639	639	639	639
Lån, kr/kvm boyta	2 810	2 859	3 035	1 962
El, kr/kvm boyta	15	14	17	19
Värme, kr/kvm boyta	128	122	120	117
Vatten och avlopp, kr/kvm boyta	21	19	16	15
Städning, kr/kvm boyta	9	9	8	10
Vinterunderhåll, kr/kvm boyta	9	8	6	10
Sommarunderhåll, kr/kvm boyta	15	65	31	19

Definitioner av nyckeltalen i flerårsöversikten finns i not 1.

### Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	740 000	2 414 857	1 866 718	299 721	<b>5 321 296</b>
Disposition av föregående års resultat:		-5 966	305 687	-299 721	<b>0</b>
Årets resultat				847 780	<b>847 780</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>740 000</b>	<b>2 408 891</b>	<b>2 172 405</b>	<b>847 780</b>	<b>6 169 076</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 172 404
årets vinst	847 780
	<b>3 020 184</b>

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	800 000
ianspråktagas	-214 662
i ny räkning överföres	2 434 846
	<b>3 020 184</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not 1</b>	<b>2017-09-01 -2018-08-31</b>	<b>2016-09-01 -2017-08-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 208 739	4 216 870
Övriga rörelseintäkter		16 935	25 816
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>4 225 674</b>	<b>4 242 686</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	3	-357 135	-524 003
Driftskostnader	4	-1 966 755	-2 268 201
Administrationskostnader	5	-203 966	-232 645
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-87 339	-141 269
Fastighetskatt/avgift		-129 091	-124 925
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-2 744 286</b>	<b>-3 291 043</b>
Avskrivning byggnad		-328 330	-328 230
Avskrivningar övrigt		-173 000	-173 100
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-501 330</b>	<b>-501 330</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>980 058</b>	<b>450 313</b>
Ränteintäkter		2 424	30
Räntekostnader på fastighetslån		-134 695	-149 691
Räntekostnader och liknande resultatposter		-7	-931
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-132 278</b>	<b>-150 592</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>847 780</b>	<b>299 721</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>847 780</b>	<b>299 721</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	22 199 862	22 701 192
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 199 862</b>	<b>22 701 192</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>22 199 862</b>	<b>22 701 192</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	10 200
Aktuella skattefordringar		10 560	5 880
Övriga fordringar		0	4 753
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	220 215	193 271
Avräkningskonto förvaltare		1 804 221	1 355 980
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 034 996</b>	<b>1 570 084</b>
<i>Kassa och bank</i>		739 005	43 286
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 774 001</b>	<b>1 613 370</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 973 863</b>	<b>24 314 562</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-08-31</b>	<b>2017-08-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		740 000	740 000
Fond för yttre underhåll		2 408 891	2 414 857
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 148 891</b>	<b>3 154 857</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 172 404	1 866 717
Årets resultat		847 780	299 721
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>3 020 184</b>	<b>2 166 438</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 169 075</b>	<b>5 321 295</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	17 487 500	18 050 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 487 500</b>	<b>18 050 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	450 000	200 000
Leverantörsskulder		325 275	175 442
Aktuella skatteskulder		7 294	14 921
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	534 719	552 904
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 317 288</b>	<b>943 267</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 973 863</b>	<b>24 314 562</b>



## Kassaflödesanalys

	Not 1	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		847 780	299 721
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		501 330	501 330
Förändring skatteskuld/fordran		-7 627	1 433
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>1 341 483</b>	<b>802 484</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		10 200	-10 200
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 871	-14 727
Förändring av leverantörsskulder		149 833	-192 659
Förändring av kortfristiga skulder		231 815	-227 966
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 706 460</b>	<b>356 932</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		0	7 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>7 500</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-562 500	-1 325 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-562 500</b>	<b>-1 325 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 143 960</b>	<b>-960 568</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 399 266	2 359 833
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 543 226</b>	<b>1 399 265</b>

## **Noter**

### **Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### **Intäktsredovisning**

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de kommer att tillgodogöras föreningen.

#### **Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### **Komponentindelning**

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Stomme	100
Stamreovering	50
Takreovering	50
Fasadreovering	40

### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift, kr/kvm boyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Lån, kr/kvm boyta

Föreningens genomsnittliga fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

### Not 2 Årsavgifter och hyror

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Årsavgifter bostäder	4 079 700	4 077 996
Hysesintäkter, p-plats	129 039	138 874
	<b>4 208 739</b>	<b>4 216 870</b>

### Not 3 Reparationer och underhåll

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Reparation tvättstuga	8 768	4 470
Reparation hissar	16 473	37 843
Underhåll och reparationer övrigt	117 232	75 724
Underhållskostnader	214 662	405 966
	<b>357 135</b>	<b>524 003</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2017-09-01 -2018-08-31	2016-09-01 -2017-08-31
Fastighetsskötsel	55 500	71 367
Trädgårdsskötsel	94 950	413 302
Kostnader i samband med städdagar	586	0
Städkostnader	55 923	56 455
Hyra av entrémattor	4 081	2 269
Snöröjning/sandning	59 025	48 038
Hisskostnader	8 385	10 187

Besiktningkostnader	0	7 388
Bevakningskostnader, jour o utryckning	0	4 950
Övriga serviceavtal	2 259	9 375
El	97 606	94 775
Värme	816 743	777 701
Vatten och avlopp	134 652	121 947
Avfallshantering	59 222	80 257
Försäkringskostnader	98 073	86 045
Tomträttsavgäld	337 458	356 743
Kabel-tv	86 185	94 092
Bredband	9 600	0
Teknisk förvaltning	0	18 863
Förbrukningsinventarier	28 017	0
Förbrukningsmaterial	18 490	14 447
	<b>1 966 755</b>	<b>2 268 201</b>

#### Not 5 Administrationskostnader

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>-2018-08-31</b>	<b>-2017-08-31</b>
Kreditupplysningar	1 250	3 019
Telefoni	0	1 671
Hemsida	1 671	186
Porto	210	20
Föreningsgemensamma kostnader	9 900	2 696
Revisionsarvode	23 500	20 125
Ekonomisk förvaltning	100 501	158 645
Bankkostnader	6 832	2 244
Underhållsplan	45 000	0
Medlems-/föreningsavgifter	4 720	9 440
Övriga poster	10 382	34 599
	<b>203 966</b>	<b>232 645</b>

#### Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	<b>2017-09-01</b>	<b>2016-09-01</b>
	<b>-2018-08-31</b>	<b>-2017-08-31</b>
Styrelsearvode	52 400	91 000
Övriga arvoden	0	16 000
Arvode för valberedning	9 000	3 000
Arvode för intern revisor	4 000	4 000
Sociala avgifter på arvoden	21 939	27 269
	<b>87 339</b>	<b>141 269</b>

### Not 7 Byggnader

	2018-08-31	2017-08-31
Ingående anskaffningsvärden	27 302 950	27 302 950
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 302 950</b>	<b>27 302 950</b>
Ingående avskrivningar	-4 601 758	-4 100 428
Årets avskrivningar	-501 330	-501 330
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 103 088</b>	<b>-4 601 758</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 199 862</b>	<b>22 701 192</b>
Taxeringsvärden byggnader	48 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
	<b>76 000 000</b>	<b>76 000 000</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsförsäkring	69 641	63 253
Tomträttsavgäld	115 700	106 058
Ekonomisk förvaltning	8 396	8 333
Serviceavtal hiss	2 816	2 752
Kabel-TV	19 560	7 887
Renhållning	0	4 988
Medlemsavgift	2 360	0
Upplupen ränteintäkt	1 742	0
	<b>220 215</b>	<b>193 271</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-08-31	Lånebelopp 2017-08-31
Nordea 05825	0,7	2018-12-07	4 825 000	4 875 000
Nordea 29851	0,9	2021-07-20	1 300 000	1 400 000
Nordea 12015	0,7	2018-12-10	2 025 000	2 075 000
Nordea 25384	0,85	2021-06-16	2 500 000	2 500 000
Nordea 42858	0,7	2018-11-14	2 425 000	2 487 500
Nordea 42866	0,7	2018-11-14	4 862 500	4 912 500
Avgår kortfristig del			-450 000	-200 000
			<b>17 487 500</b>	<b>18 050 000</b>

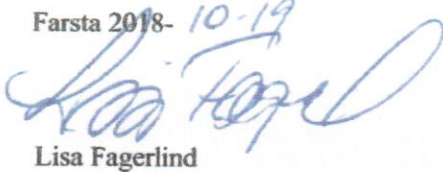
**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2018-08-31	2017-08-31
Upplupna räntekostnader	18 129	17 481
Upplupna styrelsearvoden	77 000	94 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	25 000	20 000
Beräknat arvode för revision	28 000	23 000
Förutbetalda avgifter och hyror	341 397	344 335
Fastighetsel	7 378	7 200
Värme	32 131	41 262
Avfallskostnader	5 684	0
Övriga driftkostnader	0	5 625
	<b>534 719</b>	<b>552 903</b>

**Not 11 Ställda säkerheter**

	2018-08-31	2017-08-31
Fastighetsinteckningar	19 400 000	19 400 000
	<b>19 400 000</b>	<b>19 400 000</b>

Farsta 2018-10-19



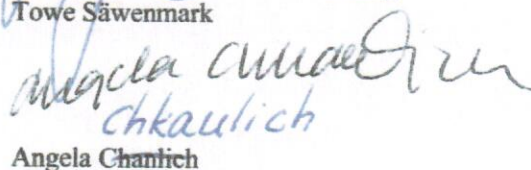
Lisa Fagerlind



Towe Säwenmark



Gunilla Lindström

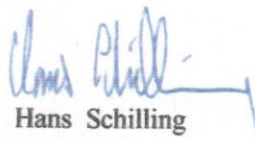


Angela Chanlich

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-10-19



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Hans Schilling

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sirapen, org.nr 702002-1635

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sirapen för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31.

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 31 augusti 2018 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *medrevisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 på fel. 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 fel 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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

19

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.

#### **Medrevisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **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 Bostadsrättsföreningen Sirapen för räkenskapsåret 2017-09-01—2018-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar överskottet 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 revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad har i övrigt fullgjort mitt 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 överskott eller underskott. 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 bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

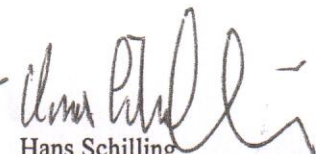
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 överskott eller underskott har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-10-18



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Hans Schilling  
Revisor