

# **Årsredovisning**

**för**

## **Brf Sirapen**

702002-1635

Räkenskapsåret

2018-09-01 – 2019-08-31

Styrelsen för Brf Sirapen, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

## 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 2018-01-04.

#### 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.

*A*

#### 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

Fastum UBC Förvaltning AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är medlem i organisationen Bostadsrätterna.

#### Övrig förvaltning

AB Energibevakning	Fastighetsskötsel med jouravtal
Stadhuset AB	Lokalvård
Kone AB	Hissar
Comhem AB	Gruppavtal med TV, bredband och telefoni.
Bredbandsbolaget	Bredband via fiberlan
AB Energibevakning	Trädgårdsskötsel
Farsta Lås	Låssystem, nycklar
Stockholm Exergi	Fjärrvärme
Fortum AB	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 framtagna 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 amorteringar framgår av not 9.

### **Styrelsen och övriga funktionärer**

#### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 november 2018 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

Inget val har skett

#### **Underhållsåtgärder under verksamhetsåret**

Målning av tvättstuga Russinvägen 2. Blästring och målning av trappor utomhus.  
OVK (obligatorisk ventilationsskontroll). Ny grillplats samt trädäck gjord på uteplats.  
Förstärkt belysning på P-plats vid Russinvägen 4A.

#### **Underhållsåtgärder efter verksamhetsåret**

Energideklaration utförd samt radonmätning pågår.

#### **Planerade arbeten 2019/2020**

Fortsatt planering av ny undercentral för värmen.

#### **Urval av tidigare utfört underhåll**

	År
Stamspolning 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, elledningar motorväxlare mm	2002
Balkongerna renoverades, glasades in och försågs med solskyddsgardiner	1999
Installation av ny underhållcentral för fjärrvärmen	1997

#### Underhållsplan

Föreningens underhållsplan på 40 år upprättades 2017 och uppdateras vart annat år.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 121 (121) medlemmar. Under året har 11(5) antal överlåtelse genomförts. Ingen medlem har beviljats förlängd andrahandsuthyrning.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2018/19</b>	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
Nettoomsättning, tkr	4 205	4 209	4 237	4 327
Soliditet, %	26,6	24,7	21,9	19,5
Årets resultat, tkr	395	848	300	177
Årets resultat exkl avskrivningar, tkr	896	1 349	801	678
Balansomslutning	24 699	24 974	24 315	25 759
Årsavgift, kr/kvm boyta	639	639	639	639
Lån, kr/kvm boyta	2 742	2 810	2 859	3 035
El, kr/kvm boyta	17	15	14	17
Värme, kr/kvm boyta	134	128	122	120
Vatten och avlopp, kr/kvm boyta	21	21	19	16
Städning, kr/kvm boyta	9	9	9	8
Vinterunderhåll, kr/kvm boyta	8	9	8	6
Sommarunderhåll, kr/kvm boyta	22	15	65	31

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	2 408 891	2 172 404	847 780	6 169 075
Disposition av föregående års resultat:		585 338	262 442	-847 780	0
Årets resultat				394 777	394 777
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>740 000</b>	<b>2 994 229</b>	<b>2 434 846</b>	<b>394 777</b>	<b>6 563 852</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 434 847
årets vinst	394 777
	<b>2 829 624</b>

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	650 000
ianspråktages	-288 125
i ny räkning överföres	2 467 749
	<b>2 829 624</b>

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

## Resultaträkning

	Not 1	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	4 204 724	4 208 739
Övriga rörelseintäkter		1 518	16 935
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>4 206 242</b>	<b>4 225 674</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	3	-495 745	-357 135
Driftskostnader	4	-2 183 990	-1 966 755
Administrationskostnader	5	-232 210	-203 966
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-118 583	-87 339
Fastighetsskatt/avgift		-132 192	-129 091
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-3 162 720</b>	<b>-2 744 286</b>
Avskrivning byggnad		-328 330	-328 330
Avskrivningar övrigt		-173 000	-173 000
<b>Summa avskrivningar</b>		<b>-501 330</b>	<b>-501 330</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>542 192</b>	<b>980 058</b>
Ränteintäkter		2 458	2 424
Räntekostnader på fastighetslån		-130 585	-134 695
Räntekostnader och liknande resultatposter		-19 288	-7
<b>Summa kapitalnetto</b>		<b>-147 415</b>	<b>-132 278</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>394 777</b>	<b>847 780</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>394 777</b>	<b>847 780</b>

*19*

## Balansräkning

Not  
1

2019-08-31

2018-08-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnad

7

21 698 532

22 199 862

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**21 698 532**

**22 199 862**

**Summa anläggningstillgångar**

**21 698 532**

**22 199 862**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

-3 364

0

Aktuella skattefordringar

8 303

10 560

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

8

139 757

220 215

Avräkningskonto förvaltare

2 124 495

1 804 221

**Summa kortfristiga fordringar**

**2 269 191**

**2 034 996**

*Kassa och bank*

731 167

739 005

**Summa omsättningstillgångar**

**3 000 358**

**2 774 001**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**24 698 890**

**24 973 863**

*R*



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</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		2 994 229	2 408 891
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>3 734 229</b>	<b>3 148 891</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 434 847	2 172 404
Årets resultat		394 777	847 780
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>2 829 624</b>	<b>3 020 184</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 563 853</b>	<b>6 169 075</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	17 100 000	17 487 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>17 100 000</b>	<b>17 487 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9	400 000	450 000
Leverantörsskulder		84 772	325 275
Aktuella skatteskulder		6 672	7 294
Övriga skulder		50 761	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	492 832	534 719
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 035 037</b>	<b>1 317 288</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>24 698 890</b>	<b>24 973 863</b>

13

## Kassaflödesanalys

	Not 1	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		394 777	847 780
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		501 330	501 330
Förändring skatteskuld/fordran		-622	-7 627
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>895 485</b>	<b>1 341 483</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		3 364	10 200
Förändring av kortfristiga fordringar		82 715	-26 871
Förändring av leverantörsskulder		-240 504	149 833
Förändring av kortfristiga skulder		-41 125	231 815
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>699 935</b>	<b>1 706 460</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av långfristiga skulder		-387 500	-562 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-387 500</b>	<b>-562 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>312 435</b>	<b>1 143 960</b>
<b>Likvida medel och avräkningskonto</b>			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 543 226	1 399 266
<b>Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut</b>		<b>2 855 661</b>	<b>2 543 226</b>

*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, uttrangeras 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

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Årsavgifter bostäder	4 079 700	4 079 700
Hysesintäkter, p-plats	125 024	129 039
	<b>4 204 724</b>	<b>4 208 739</b>

### Not 3 Reparationer och underhåll

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Reparation tvättstuga	42 134	8 768
Reparation hissar	13 550	16 473
Nycklar o Lås	19 589	0
Underhåll och reparationer övrigt	109 452	117 232
Underhållskostnader	311 020	214 662
	<b>495 745</b>	<b>357 135</b>

*B*

#### Not 4 Driftskostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Fastighetskötsel	56 283	55 500
Trädgårdsskötsel	142 658	94 950
Kostnader i samband med städdagar	0	586
Städkostnader	58 635	55 923
Hyra av entrémattor	5 668	4 081
Snöröjning/sandning	50 303	59 025
Hisskostnader	13 463	8 385
Övriga serviceavtal	0	2 259
El	110 767	97 606
Värme	856 967	816 743
Vatten och avlopp	130 345	134 652
Avfallshantering	43 545	59 222
Försäkringskostnader	108 292	98 073
Tomträttsavgäld	347 100	337 458
Kabel-tv	236 506	86 185
Bredband	0	9 600
Förbrukningsinventarier	1 639	28 017
Förbrukningsmaterial	21 818	18 490
	<b>2 183 989</b>	<b>1 966 755</b>

#### Not 5 Administrationskostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Kreditupplysningar	2 250	1 250
Hemsida	7 862	1 671
Porto	627	210
Föreningsgemensamma kostnader	8 165	9 900
Revisionsarvode	25 500	23 500
Ekonomisk förvaltning	108 515	100 501
Bankkostnader	6 807	6 832
Juridisk konsultation	21 200	0
Underhållsplan	5 125	45 000
Medlems-/föreningsavgifter	7 173	4 720
Övriga poster	38 986	10 382
	<b>232 210</b>	<b>203 966</b>

*B*

### Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Styrelsearvode	96 003	52 400
Arvode för valberedning	0	9 000
Arvode för intern revisor	3 000	4 000
Sociala avgifter på arvoden	19 580	21 939
	<b>118 583</b>	<b>87 339</b>

### Not 7 Byggnader

	2019-08-31	2018-08-31
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	-5 103 088	-4 601 758
Årets avskrivningar	-501 330	-501 330
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 604 418</b>	<b>-5 103 088</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 698 532</b>	<b>22 199 862</b>
Taxeringsvärden byggnader	56 000 000	48 000 000
Taxeringsvärden mark	43 000 000	28 000 000
	<b>99 000 000</b>	<b>76 000 000</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Fastighetsförsäkring	77 302	69 641
Tomträttsavgäld	28 926	115 700
Ekonomisk förvaltning	6 883	8 396
Serviceavtal hiss	2 859	2 816
Kabel-TV	19 742	19 560
Medlemsavgift	2 407	2 360
Uppl ränta	1 638	1 742
	<b>139 757</b>	<b>220 215</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
Nordea 74037	1,50	2021-11-17	4 775 000	4 825 000
Nordea 29851	0,90	2020-01-22	1 100 000	1 300 000
Nordea 74045	0,93	2019-12-10	1 975 000	2 025 000
Nordea 25384	0,85	2020-06-17	2 450 000	2 500 000
Nordea 67960	1,00	2020-11-18	2 387 500	2 425 000
Nordea 67979	1,00	2020-11-18	4 812 500	4 862 500
Avgår kortfristig del			-400 000	-450 000
			<b>17 100 000</b>	<b>17 487 500</b>

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

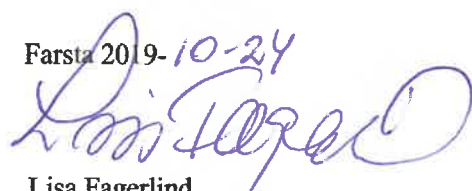
	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna räntekostnader	38 257	18 129
Upplupna styrelsearvoden	5 000	77 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	2 000	25 000
Beräknat arvode för revision	28 000	28 000
Förutbetalda avgifter och hyror	350 059	341 397
Fastighetsel	8 968	7 378
Värme	31 788	32 131
Avfallskostnader	8 760	5 684
Vatten- och avlopp	20 000	0
	<b>492 832</b>	<b>534 719</b>

*19*

**Not 11 Ställda säkerheter**

	<b>2019-08-31</b>	<b>2018-08-31</b>
<i>Färdighedsinteckningar</i> Företagsinteckning	19 400 000 <b>19 400 000</b>	19 400 000 <b>19 400 000</b>

Farsta 2019-10-24



Lisa Fagerlind



Towe Säwenmark



Gunilla Lindström



Angela Chanlich

Anna Regazzoni Theorin



Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-30



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 2018-09-01—2019-08-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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. Revisoreernas 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 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.

### 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 misstag. 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. Risken 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.

#### **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 2018-09-01—2019-08-31 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 2019-10-30



Per Engzell  
Auktoriserad revisor



Hans Schilling  
Revisor