



Årsredovisning

2021-09-01–2022-08-31



Brf Sirapen

Org nr 702002-1635

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Sirapen, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 – 2022-08-31.

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.

Fastighetsförsäkring

Föreningens försäkringsbolag är Folksam via Bostadsrätternas fastighetsförsäkring där fastigheterna är fullvärdesförsäkrade.

Ekonomisk förvaltning

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

J S
all

Övrig förvaltning

AB Energibevakning	Fastighetsskötsel med jouravtal
HSB Ståd	Lokalvård
Kone AB	Hissar
Tele2	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

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 658 kr/kvm boyta för det gångna året.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt föreningens stadgar och underhållsplan.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringar framgår av not.

JP
ul
KC
AK

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 14 december 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Towe Sävenmark Annika Henrik-Klemens Angela Chkaulich Karin Calissendorff	Ordförande Ledamot Ledamot Ledamot
Suppleanter	Hans Säflund Torkel Frostell Mona Falander Rasmussen	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ordförande i förening med Annika Henrik-Klemens.

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.
För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Bostadsrätterna fastighetsförsäkring.

Revisorer

Per Engzell, auktoriserad revisor, Engzells Revisionsbyrå
Gunilla Hellgren, föreningsrevisor.

Valberedning

Anders Hellgren	Sammanställande
Jessika Fryksten	Ledamot

Underhållsåtgärder under verksamhetsåret 2021-2022

Energieffektivisering av föreningens uppvärmningssystem med stöd från Länsstyrelsen Stockholm med upp till hälften av kostnaden. Arbetet innebär byte av befintlig undercentral till ny med hybridvärme, ny ventilation med frånluftsåtervinning samt ny kulvert mellan huskroppar i mark med nya ledningar, byte av termostater samt injustering av fastigheternas värmesystem.	2022
Upprustning av fastigheternas 3 skyddsrum	2022
Utökat belysningen ute på gården	2021
Upprustning av lekplats, nytt underlag under gungorna, ny sand under klätterställning samt ny sandlåda och sand.	2021
Urval av tidigare utfört underhåll	2021
Målning av tvättstugan Russinvägen 4A.	2021
Installation av 3 st laddstolpar med vardera 2 uttag för elbilar, vilket innebär att föreningen har 6 laddstolpar med sammanlagt 12 uttag för elbilar.	2021
Nybyggnation av pergola på föreningens grillplats	2021
Justering och lackning av entrépartier utvändigt och invändigt	2021
Ombyggnad av stort förråd på Russinvägen 4A till 3 st mindre förråd för uthyrning till föreningens medlemmar.	2020
Ombyggnad av stort förråd på Russinvägen 2 och Russinvägen 4 till 6 mindre förråd för uthyrning till föreningens medlemmar.	2020
Underhåll av rökluckor med nya vevhus, ny vinsch för befintlig vajerstyrning samt nya tätningsslistor till rökluckor.	2020

JP
ul
KC
AK

Nya bottenömmade behållare för hushållsopor och matavfall, samt införande av fastighetsnära källsortering av alla fraktioner förpackningsmaterial och tidningar.	2020
Fastighetsnära insamling av förpackningsavfall och returpapper (papp, papper, kartong, wellpapp, plast, glas och metall)	2020
Energideklaration av föreningens fastigheter	2020
Radonmätning av föreningens lägenheter.	2020
Nytt gym med nya maskiner och redskap	2020
Installation av 3 laddstolpar med vardera 2 uttag för elbilar	2020
Brandskyddsbesiktning av föreningens fastigheter samt komplettering av brandskydd.	2020
Målning av tvättstugan Russinvägen 2	2019
Blästring och målning av källartrapporna utomhus	2019
OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i lägenheter och allmänna utrymmen	2019
Förstärkt belysning på P-plats vid Russinvägen 4A	2019
Föreningens uteplats fick nytt trädäck och ny brandsäker grillplats	2019
Nedtagning av döende alm och död björk	2019

Underhållsplan

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

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 123 (127) medlemmar. Under året har 5 (10) antal överlåtelser genomförts. Ingen medlem har beviljats förlängd andrahandsuthyrning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning, tkr	4 358	4 321	4 215	4 205
Soliditet, %	29,2	30,3	28,4	26,6
Årets resultat, tkr	420	406	483	395
Årets resultat exkl avskrivningar, tkr	922	907	985	896
Balansomslutning	26 930	24 635	24 816	24 699
Årsavgift, kr/kvm boyta	658	652	639	639
Lån, kr/kvm boyta	2 451	2 563	2 671	2 742
El, kr/kvm boyta	20	19	19	17
Värme, kr/kvm boyta	139	138	133	134
Vatten och avlopp, kr/kvm boyta	22	21	19	21
Städning, kr/kvm boyta	11	9	9	9
Vinterunderhåll, kr/kvm boyta	7	7	3	8
Sommarunderhåll, kr/kvm boyta	16	15	17	22

Definitioner av nyckeltalen i flerårsöversikten finns i not 1.

B
al
KC
AK

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	740 000	3 710 316	2 596 813	405 602	7 452 731
Disposition av föregående års resultat:		295 479	110 123	-405 602	0
Årets resultat				420 214	420 214
Belopp vid årets utgång	740 000	4 005 795	2 706 936	420 214	7 872 945

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 706 936
årets vinst	420 214
	3 127 150

disponeras så att reservering fond för yttre underhåll	635 000
ianspråktagas	-419 021
i ny räkning överföres	2 911 171
	3 127 150

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

B
al
KC
AK

Resultaträkning

	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 358 197	4 321 160
Övriga rörelseintäkter		49 416	13 155
Summa nettoomsättning		4 407 613	4 334 315
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	3	-544 983	-540 043
Driftskostnader	4	-2 355 209	-2 279 045
Administrationskostnader	5	-189 398	-178 071
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-89 248	-109 047
Fastighetskatt/avgift		-145 824	-140 064
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 324 662	-3 246 270
Avskrivning byggnad		-328 330	-328 330
Avskrivningar övrigt		-173 000	-173 000
Summa avskrivningar		-501 330	-501 330
Resultat före finansiella poster		581 621	586 715
Ränteintäkter		2 766	2 117
Räntekostnader på fastighetslån		-164 141	-183 202
Räntekostnader och liknande resultatposter		-32	-28
Summa kapitalnetto		-161 407	-181 113
Resultat efter finansiella poster		420 214	405 602
Årets resultat		420 214	405 602

DB
AL
KC
AK

Balansräkning

	Not	2022-08-31	2021-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	20 194 542	20 695 872
Pågående arbete		2 278 765	0
Summa materiella anläggningstillgångar		22 473 307	20 695 872
Summa anläggningstillgångar		22 473 307	20 695 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-1 639	-1 639
Aktuella skattefordringar		22 829	22 829
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	225 028	145 353
Avräkningskonto förvaltare		3 400 053	3 048 915
Summa kortfristiga fordringar		3 646 271	3 215 458
<i>Kassa och bank</i>		810 690	723 248
Summa omsättningstillgångar		4 456 961	3 938 706
SUMMA TILLGÅNGAR		26 930 268	24 634 578

DB
AL
KC
AK

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatskapital

Fond för yttre underhåll

Summa bundet eget kapital

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

Summa fritt eget kapital

Summa eget kapital

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Summa långfristiga skulder

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Förskott från kunder

Leverantörsskulder

Aktuella skatteskulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Summa kortfristiga skulder

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

Not
1

2022-08-31

2021-08-31

9

9

10

26 930 268

24 634 578

JS
ael
KC
AK

Kassaflödesanalys

Not
1

2021-09-01
-2022-08-31

2020-09-01
-2021-08-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Förändring skatteskuld/fordran

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

Förändring av kortfristiga fordringar

Förändring av leverantörsskulder

Förändring av kortfristiga skulder

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Finansieringsverksamheten

Förändring av långfristiga skulder

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Årets kassaflöde

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

420 214

501 330

2 219

923 763

0

-79 675

2 837 582

-4 576 828

-895 158

-2 278 765

-2 278 765

3 612 504

3 612 504

438 581

3 772 163

4 210 744

405 602

501 330

2 880

909 812

3 090

78 725

-80 623

5 057 275

5 968 279

0

0

-5 566 660

-5 566 660

401 619

3 370 544

3 772 163

JS
ael
KC
AK

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, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Stomme	100 år
Stamreovering	50 år
Takreovering	50 år
Fasadreovering	40 år

JK
ael
KC
AK

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

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	4 201 992	4 161 228
Hysesintäkter, p-plats	156 205	159 932
	4 358 197	4 321 160

Not 3 Reparationer och underhåll

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Reparation tvättstuga	0	1 650
Reparation hissar	14 539	27 549
Nycklar och lås	8 218	5 165
Underhåll och reparationer övrigt	103 205	166 158
Underhållskostnader	419 021	339 521
	544 983	540 043

JK
ael
KC
AK

Not 4 Driftskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Fastighetsskötsel	60 060	58 398
Trädgårdsskötsel	100 317	97 208
Kostnader i samband med städdagar	1 531	0
Städkostnader	67 533	58 502
Hyra av entrémattor	6 247	5 952
Snöröjning/sandning	43 855	45 186
Hisskostnader	21 086	14 872
Besiktningkostnader	0	2 581
El	130 584	124 144
Värme	885 841	882 449
Vatten och avlopp	141 526	132 943
Avfallshantering	86 073	77 299
Försäkringskostnader	92 137	110 361
Tomträttsavgäld	408 575	369 225
Kabel-tv	245 642	243 155
Förbrukningsinventarier	28 720	6 934
Förbrukningsmaterial	29 426	29 004
Systematiskt brandskyddsarbete	6 056	20 831
	2 355 209	2 279 044

Not 5 Administrationskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Kreditupplysningar	0	1 563
Hemsida	1 971	186
Porto	0	11 188
Föreningsgemensamma kostnader	29 356	15 571
Revisionsarvode	23 500	23 125
Ekonomisk förvaltning	115 168	106 668
Bankkostnader	4 110	3 950
Underhållsplan	5 625	5 375
Medlems-/föreningsavgifter	7 563	7 460
Övriga poster	2 104	2 985
	189 397	178 071

PO
ael
KC
AK

Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Styrelsearvode	70 000	91 000
Sociala avgifter på arvoden	19 130	18 047
	89 130	109 047

Not 7 Byggnader

	2022-08-31	2021-08-31
Ingående anskaffningsvärden	27 302 950	27 302 950
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	27 302 950	27 302 950
Ingående avskrivningar	-6 607 078	-6 105 748
Årets avskrivningar	-501 330	-501 330
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 108 408	-6 607 078
Utgående redovisat värde	20 194 542	20 695 872
Taxeringsvärden byggnader	71 000 000	56 000 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	43 000 000
	123 000 000	99 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsförsäkring	47 014	75 511
Tomträttsavgäld	140 100	33 350
Ekonomisk förvaltning	9 313	8 948
Serviceavtal hiss	3 451	3 352
Kabel-TV	20 566	20 277
Kabel-TV	2 530	2 503
Medlemsavgift	2 530	2 503
Upplupen ränta	2 054	1 411
	225 028	145 352

19

PO
ael
KC
AK

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-08-31	Lånebelopp 2021-08-31
Nordea 74037	1,15	2021-11-17	0	4 675 000
Nordea 94628	1,23	2025-06-18	2 000 000	2 200 000
Nordea 14845	0,91	2023-07-19	500 000	700 000
Nordea 44656	0,90	2025-11-19	2 166 669	2 250 001
Nordea 44664	0,90	2025-11-19	4 591 669	4 675 001
Nordea 53876	0,90	2025-11-19	1 775 002	1 858 334
Nordea 36695	1,17	2023-11-15	4 612 500	0
			15 645 840	16 358 336
Kortfristig del av långfristig skuld			999 996	5 324 996

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Lån som förfaller kommande räkenskapsår: 500 000 kr

Planerad amortering på lån kommande räkenskapsår: 699 996 kr (ingår delvis i lån som förfaller)

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2022-08-31	2021-08-31
Upplupna räntekostnader	11 970	22 820
Upplupna styrelsearvoden	5 000	96 000
Beräknade upplupna sociala avgifter	2 000	20 047
Beräknat arvode för revision	28 000	28 000
Förutbetalda avgifter och hyror	363 609	365 312
Fastighetsel	11 819	10 394
Värme	32 813	38 876
Avfallskostnader	3 771	3 042
Vatten- och avlopp	24 487	22 884
Underhållskostnader	0	125 850
Besiktningkostnader	0	2 581
	483 469	735 806

JS
ac
KC
AK

Not 11 Ställda säkerheter

	2022-08-31	2021-08-31
Fastighetsinteckningar	19 400 000	19 400 000
	19 400 000	19 400 000

Farsta 2022-11-14


Towe Sävenmark



Angela Chkaulich



Karin Calissendorff


Annika Henrik-Klemens

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-11-14


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Gunilla Hellgren
Föreningsrevisor

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 2021-09-01—2022-08-31.

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 2022 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 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 utfört 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 2021-09-01—2022-08-31 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 tryggt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

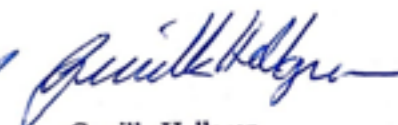
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ersättningskyldighet 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 2022-11-14


Per Engzell
Auktoriserad revisor


Gunilla Hellgren
Revisor

Motioner till årsstämman 6 december 2022 – BRF SIRAPEN

En motion är ett förslag om förändring från en eller flera medlemmar, eller från styrelsen. Förslagen röstar man sedan om på årsmötet.

1. Ökad säkerhet i föreningen
2. Nytt digitalt passersystem
3. Slopade städdagar
4. Mer kommunikation kring valberedningen
5. Anpassa p-platser efter dagens standardmått
6. Solcellspaneler

Motion #1 inskickad 17 okt 2022 av Matteus Viktor Fandrejewski

Ökad säkerhet i föreningen

Då säkerheten i närområdet har ansträngts, så som skjutning, knivhuggning, skadegörelsen på vår tomt samt att diverse handel som sker vid avfallshanteringen nattetid eller nyttjande av våra gästparkeringar av de som skall spela innebandy i Gubbängen och övernattning av diverse besökare i trapphusen sker, föreslår jag följande åtgärder att ta upp i diskussion samt att påbörja en kostnadsundersökning för att ta upp detta i budgeten för året 2023. Det ideala vore att skapa så kallat "gated community". Jag är medveten om våra lagar som inte tillåter låsningen av vår tomt då vi inte äger den, dock med rätt motivering och advokathjälp är detta ett mindre problem. Åtgärder:

1a. Belysning över hela tomten, även baksidan av 4a samt vid gästparkeringarna, vid avfalls-
hanteringen och grillplatsen.

SVAR: Styrelsen rekommenderar stämman att bifalla motion om förbättrad belysning, med reservation att inte exakt alla platser i motionen kommer få ökad belysning

1b. Porttelefoner med passeringsbrickor, kamera samt möjlighet till insläpp av gäster direkt från lägenheten. I stället för portkoder.

SVAR: Styrelsen rekommenderar stämman att bifalla motion om nytt passersystem, se motion #2

1c. Kameraövervakning över hela området, som portar samt ingångar till källarutrymmen, alla parkeringar samt grillplatsen och källsorteringen. (Ja, här finns det några lagar och krav som måste uppfyllas. Detta kan vi införa först efter andra säkerhetsåtgärder har skett. Filmningstiden räcker att vara mellan 20 och 7 på morgonen – nattetid, då brottsligheten vanligtvis sker)

SVAR: Styrelsen rekommenderar stämman att avslå motion om kameraövervakning.

Motivering: Stor komplexitet kring lagar, regler och integritet när det kommer till kameraövervakning i bostadsrättsförening. Styrelsen anser att den höga kostnaden och komplexa hanteringen som kameraövervakning innebär inte motiveras av nivå på brottslighet som i dagsläget drabbar vår förening.

1d. Bom vid infarten strax efter källsorteringen så att sopbilen kommer åt dem.

SVAR: Styrelsen rekommenderar stämman att avslå motionen om bom vid infarten.

Motivering: Andel obehörig trafik är mycket låg i förhållande till total trafik på vår gård. Motiverar inte investerings- och löpande hanteringskostnad.

1e. Låsta grindar med bricka som kan även användas vid porten.

SVAR: Styrelsen rekommenderar stämman att avslå motionen om låsta grindar

Motivering: Styrelsen anser inte att låsbara grindar är nödvändiga i dagsläget.

Motion #2 inskickad 20 okt 2022 av styrelsen 21/22

Nytt digitalt passersystem.

Vi i styrelsen för Brf Sirapen 2021/2022 har bland annat arbetat och tagit fram olika underlag för eventuell investering i ett nytt digitalt nyckelsystem. System vi tittat på ger oss möjlighet att komma in i husen med en personlig bricka(tag) som är kopplad till respektive medlem, systemen är även kopplade med porttelefon samt digitalt bokningssystem för tvättstugorna. Alla entré dörrar från källare, tvättstugor, huvudentré blir med automatisk dörröppnare. (Hemtjänsten berörs inte av detta då de har en special nyckel som dem öppnar entré med) Givetvis tittar vi på system som är godkända med 112 räddningstjänsten.

För att investera i detta behöver vi få in medlemmars tankar och röster då det är en stor investering som inte styrelsen själva vill godkänna på eget bevåg. Offerterna vi fått in landar på runt 350 000 - 400 000 kr ink. moms.

SVAR: Styrelsen rekommenderar stämman att bifalla motionen om nytt passersystem

Motion #3 inskickad 22 okt 2022 av Angela Chkaulich

Slopade städdagar på grund av dålig uppslutning

Att inte anordna städdag på hösten eller våren då det är få i föreningen som arbetar för många- Lågt deltagande varje tillfälle. Istället köpa de tjänster som behövs göras. Blir ju självklart ökade kostnader för föreningen över ett år sett.

SVAR: Styrelsen uppdrar stämman att rösta om slopad städdag eller inte

Motion #4 inskickad 21 okt 2022 av Kerstin Strömberg

Mer kommunikation kring valberedningen och dess arbetssätt

Hur fungerar vår valberedning egentligen nu för tiden. Det är ju en av de viktigaste uppdrag i en bostadsrättsförening? Som jag förstår ska valberedarna också väljas om och förnyas, valda av medlemmarna. Enligt stadgarna ska valberedarna vara minst 2 personer, kontakta medlemmar för att höra om det finns intresse och kvalifikationer för något styrelseuppdrag. Bra är också om de bor och verkar i vårt gemensamma område. Önskar vi tar vara på både nya och gamla medlemmars kompetens på ett bättre sätt. Som et är nu tillfrågas inte alla trots lämplighet.

SVAR: Styrelsen rekommenderar stämman att bifalla motionen kring mer kommunikation

Motion #5 inskickad 22 okt 2022 av Towe Sävenmark

Parkering med platser som uppfyller dagens standardmått

Föreningens parkeringsplatser håller inte måttet av dagens standard. Vissa platser är extremt smala medan andra är betydligt bredare. Styrelsen bör vidta åtgärder för att modernisera vår parkering där

varje ruta är av dagens standardmått. Ett mått på parkeringsplatser som ofta används är 2,5 x 5 meter med mellan 5 till 6 meter bakåt från parkeringsrutan så att bilar lätt kan ta sig in och ut genom rutan.

SVAR: Styrelsen rekommenderar stämman att bifalla motionen

Motion #6 inskickad 21 okt 2022 av Annika Henrik-Klemens & Ingmarie Björkman

Solcellspaneler

Vi är två medlemmar som funderat vidare på möjligheten att kunna nyttja våra tak till att ta vara på mer energi med hjälp av solceller. Frågan har utretts tidigare för flera år sedan och då blev svaret nej. Nu har utvecklingen och tekniken kommit mycket längre och det finns numera olika, nyare sorter av solcellspaneler på marknaden.

Vi vill ge i uppdrag till nya styrelsen att åter kontakta några bolag som arbetar med solceller och göra en ny bedömning med platsbesök utifrån vad dagens marknad erbjuder.

SVAR: Styrelsen rekommenderar stämman att bifalla motionen

