



Årsredovisning

2023-09-01-2024-08-31



Brf Sirapen

Org nr 702002-1635

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

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 2023–09–01 – 2024–08–31.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Under året har styrelsen arbetat med förberedelser inför renovering av fönster och balkongdörrar. Arbetet med den omfattande vattenskadan i hus 4 avslutades. Föreningen har haft 2 städdagar och styrelsen anordnade även en mycket uppskattad kräftsiva.

Samarbete med P-Service inleddes under året och det har lett till färre olovliga parkeringar på föreningens platser.

SBA- systematiskt brandskyddsarbete har genomförts 4 gånger under året.

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. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavgälden är omförhandlad 2020 och gäller t.o.m. 2030-03-31.

Avgiften är för år 2021-2022 400 00 kr, för år 2022-2023 420 300 kr, för år 2023-2024 440 400 kr, för år 2024-2025 460 200 kr och från år 2025-2026 till år 2030-03-31 oförändrad på 480 300 kr.

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, 24 odlingslådor, 60 parkeringsplatser, varav 32 med eluttag för motorvärmare och 12 med laddstolpar för elbilar, 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.

Övrig förvaltning

Aphos	Fastighetsskötsel med jouravtal
HSB Städ	Lokalvård
City Hiss	Hissar
Tele2	Gruppavtal med TV, bredband och telefoni.
Tingvalla	Trädgårdsskötsel
Berghs 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 687 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.

Uppllysning om förlust

Föreningens underskott beror främst på ökade drifts- och räntekostnader. Baserat på föreningens underhållsplan anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 13 februari 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Annika Linder	Ordförande
	Towe Sävenmark	Ledamot
	Angela Chkaulich	Ledamot
	Anna Cederlöf	Ledamot
	Nils Dahlgren	Ledamot
Suppleanter	Erik Nilsson	
	Karin Eriksson	

Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

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

Extern revisor

Per Engzell, extern revisor, Engzells Revisionsbyrå

Föreningsrevisor
Karin Calissendorf

Valberedning
Barbro Valtersson
Gunilla Lindström

Sammanställande
Ledamot

Underhållsåtgärder under verksamhetsåret 2023-2024

Utredning och offertrundor inför justering av fönster och balkongdörrar	2024
Inköp av möbler till föreningslokalen	2024
Hantering av omfattande vattenskada i lägenhet på plan 6	2023
Inköp av bevattningssystem till trädgården	2024

Underhållsåtgärder under verksamhetsåret 2022-2023

Ommålning av föreningslokalen	2023
Omtag trädgård	2023
Nya vägbulor gården	2023
Inoljning av pergolan	2023

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	2022
Upprustning av lekplats, nytt underlag under gungorna, ny sand under klätterställning samt ny sandlåda och sand.	2021

Urval av tidigare utfört underhåll

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.	2021
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 tätningslister till rökluckor.	2020
Nya botten tömmande behållare för hushållssopor 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 127 (124) medlemmar. Under året har 11 (5) antal överlåtelser genomförts.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning, tkr	4 580	4 359	4 358	4 321
Soliditet, %	30,1	30,1	29,2	30,3
Årets resultat, tkr	-221	118	420	406
Årets resultat exkl avskrivningar, tkr	378	716	922	907
Balansomslutning	25 845	26 585	26 930	24 635
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	687	658	658	652
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 703	2 804	2 451	2 563
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 703	2 804	2 451	2 563
Sparande per kvm (kr/kvm)	91	139	210	195
Räntekänslighet (%)	3,9	4,3	3,7	3,9
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	199	177	181	179
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	95,4	95,4	96,4	96,1

Definitioner av nyckeltalen i flerårsöversikten finns i not 1.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	740 000	4 221 774	2 911 171	117 825	7 990 770
Disposition av föregående års resultat:		462 300	-344 475	-117 825	0
Årets resultat				-220 837	-220 837
Belopp vid årets utgång	740 000	4 684 074	2 566 696	-220 837	7 769 933

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 566 696
årets förlust	-220 837
	2 345 859

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	635 000
ianspråktagas	-206 463
i ny räkning överföres	1 917 322
	2 345 859

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

Resultaträkning	Not 1	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 580 116	4 359 162
Övriga rörelseintäkter		13 368	46 071
Summa nettoomsättning		4 593 484	4 405 233
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	3	-479 009	-428 929
Driftskostnader	4	-2 828 697	-2 473 637
Administrationskostnader	5	-193 516	-244 994
Arvoden och personal med tillhörande kostnader	6	-152 046	-145 211
Fastighetskatt/avgift		-156 480	-152 544
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-3 809 748	-3 445 315
Avskrivning byggnad		-425 411	-425 411
Avskrivningar övrigt		-173 000	-173 000
Summa avskrivningar		-598 411	-598 411
Resultat före finansiella poster		185 325	361 507
Ränteintäkter		30 407	15 791
Räntekostnader på fastighetslån		-436 429	-258 711
Räntekostnader och liknande resultatposter		-140	-762
Summa kapitalnetto		-406 162	-243 682
Resultat efter finansiella poster		-220 837	117 825
Årets resultat		-220 837	117 825

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnad	7	22 008 064	22 606 475
Summa materiella anläggningstillgångar		22 008 064	22 606 475
Summa anläggningstillgångar		22 008 064	22 606 475
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		12 072	13 856
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	274 419	236 721
Avräkningskonto förvaltare		1 154 444	1 334 804
Summa kortfristiga fordringar		1 440 935	1 585 381
<i>Kassa och bank</i>		2 395 965	2 393 209
Summa omsättningstillgångar		3 836 900	3 978 590
SUMMA TILLGÅNGAR		25 844 964	26 585 065

Balansräkning	Not	2024-08-31	2023-08-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		740 000	740 000
Fond för yttre underhåll		4 684 074	4 221 774
Summa bundet eget kapital		5 424 074	4 961 774
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 566 696	2 911 170
Årets resultat		-220 837	117 825
Summa fritt eget kapital		2 345 859	3 028 995
Summa eget kapital		7 769 933	7 990 769
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	7 783 352	12 911 680
Summa långfristiga skulder		7 783 352	12 911 680
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	9 469 996	4 989 164
Leverantörsskulder		203 438	176 181
Aktuella skatteskulder		9 443	11 315
Övriga skulder		6 372	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	602 430	505 956
Summa kortfristiga skulder		10 291 679	5 682 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 844 964	26 585 065

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-09-01 -2024-08-31	2022-09-01 -2023-08-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-220 837	117 825
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		598 411	598 411
Förändring skatteskuld/fordran		-1 872	-3 676
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		375 702	712 560
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	-1 639
Förändring av kortfristiga fordringar		-35 914	-2 720
Förändring av leverantörsskulder		27 257	-2 736 335
Förändring av kortfristiga skulder		4 583 679	4 011 147
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 950 724	1 983 013
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-731 579
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-731 579
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-5 128 328	-1 734 164
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-5 128 328	-1 734 164
Årets kassaflöde		-177 604	-482 730
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		3 728 013	4 210 743
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		3 550 409	3 728 013

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 år
Stamreovering	50 år
Takreovering	50 år
Fasadreovering	40 år
Värmeanläggning	25 år
Markanläggning kulvertar	60 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten - väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet, (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Kostnader för el ingår inte i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Årsavgifter bostäder	4 384 435	4 201 992
Hysesintäkter, p-plats	195 681	157 170
	4 580 116	4 359 162

Not 3 Reparationer och underhåll

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Reparation tvättstuga	0	2 649
Reparation hissar	25 346	48 802
Nycklar och lås	0	16 631
Reparation ventilation	33 916	0
Reparation el	5 846	0
Reparation VA	2 256	0
Rep kabel-tv/bredband/porttele	15 645	0
Reparation balkonger	55 625	0
Underhåll och reparationer övrigt	133 912	188 147
Underhållskostnader	206 463	172 700
	479 009	428 929

Not 4 Driftskostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Fastighetsskötsel	149 592	62 976
Trädgårdsskötsel	159 420	143 939
Kostnader i samband med städdagar	20 343	11 385
Städkostnader	101 129	85 150
Hyra av entrémattor	5 767	6 022
Snöröjning/sandning	127 249	89 534
Städmaterial	2 772	0
Hisskostnader	16 317	16 314
Besiktningkostnader	13 634	24 625
El	279 354	227 058
Värme	777 924	729 749
Vatten och avlopp	212 326	172 841
Avfallshantering	130 549	91 374
Försäkringskostnader	83 532	74 047
Tomträttsavgäld	448 650	428 675
Kabel-tv	273 907	260 623
Förbrukningsinventarier	4 175	8 249
Förbrukningsmaterial	15 456	34 783
Systematiskt brandskyddsarbete	6 601	6 293
	2 828 697	2 473 637

Not 5 Administrationskostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Telefoni	1 614	932
Hemsida	2 171	4 342
Föreningsgemensamma kostnader	21 266	2 964
Revisionsarvode	29 459	27 275
Ekonomisk förvaltning	111 870	109 786
Bankkostnader	2 941	1 040
Underhållsplan	0	5 750
Medlems-/föreningsavgifter	7 700	7 663
Bredband	3 965	4 028
Övriga externa tjänster	1 547	62 146
Övriga poster	10 983	19 067
	193 516	244 993

Not 6 Arvoden och personal med tillhörande kostnader

	2023-09-01	2022-09-01
	-2024-08-31	-2023-08-31
Styrelsearvode	114 600	105 000
Arvode för valberedning	0	5 250
Sociala avgifter på arvoden	37 446	34 961
	152 046	145 211

Not 7 Byggnader

	2024-08-31	2023-08-31
Ingående anskaffningsvärden	30 313 294	27 302 950
Värmeanläggning		5 082 164
Markanläggning kulvertar		1 000 000
Bidrag Länsstyrelsen		-3 071 820
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	30 313 294	30 313 294
Ingående avskrivningar	-7 706 819	-7 108 408
Årets avskrivningar	-598 411	-598 411
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 305 230	-7 706 819
Utgående redovisat värde	22 008 064	22 606 475
Taxeringsvärden byggnader	71 000 000	71 000 000
Taxeringsvärden mark	52 000 000	52 000 000
	123 000 000	123 000 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsförsäkring	58 932	54 066
Tomträttsavgäld	153 399	146 800
Ekonomisk förvaltning	9 365	7 459
Serviceavtal hiss	8 598	3 525
Kabel-TV	23 086	22 305
Medlemsavgift	2 567	2 566
Upplupen ränta	18 472	0
	274 419	236 721

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-08-31	Lånebelopp 2023-08-31
Nordea 94628	1,23	2025-06-18	1 600 000	1 800 000
Nordea 68273	4,88	2024-07-19	0	300 000
Nordea 44656	0,90	2025-11-19	2 000 005	2 083 337
Nordea 44664	0,90	2025-11-19	4 425 005	4 508 337
Nordea 53876	0,90	2025-11-19	1 608 338	1 691 670
Nordea 84392	4,83	2024-11-15	4 725 000	4 562 500
Nordea 12308	4,50	2024-10-07	2 895 000	2 955 000
			17 253 348	17 900 844
Kortfristig del av långfristig skuld			9 469 996	4 989 164

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: 9 220 000 kr

Planerad amortering på lån kommande räkenskapsår: 609 996 kr (ingår delvis i lån som förfaller)

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-08-31	2023-08-31
Upplupna räntekostnader	39 822	34 532
Upplupna styrelsearvoden	24 885	13 425
Beräknade upplupna sociala avgifter	8 247	4 647
Beräknat arvode för revision	28 000	28 000
Förutbetalda avgifter och hyror	401 937	359 289
Fastighetsel	14 184	0
Värme	36 986	35 448
Avfallskostnader	10 168	0
Vatten- och avlopp	38 200	30 615
	602 429	505 956

Not 11 Ställda säkerheter

	2024-08-31	2023-08-31
Fastighetsinteckningar	19 400 000	19 400 000
	19 400 000	19 400 000

Farsta den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Annika Linder

Towe Sävenmark

Angela Chkaulich

Anna Cederlöf

Nils Dahlgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Per Engzell
Extern revisor

Karin Calissendorf
Föreningsrevisor

Denna revisionsberättelse ersätter tidigare lämnad 2025-01-29 efter ändringar i årsredovisningen.

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 2023-09-01—2024-08-31.

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 2024 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet *Den externa revisorns ansvar* samt *den förtroendevalde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som extern 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 uppger, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den externa revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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.

Denna revisionsberättelse ersätter tidigare lämnad 2025-01-29 efter ändringar i årsredovisningen.

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.

Förtroendevald revisors ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd 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 2023-09-01—2024-08-31 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 revisionsd 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 extern revisor 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 tryggsamt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den externa 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 externa 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.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor
Engzells Revisionsbyrå AB

Karin Calissendorf
Förtroendevald revisor