



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB:s Brf Snickaren i Eslöv

Org nr 742000-0734



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Snickaren i Eslöv får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningen registrerades den 30 juli 1955, nuvarande ekonomiska plan registrerades den 15 september 1958 och nuvarande stadgar registrerades den 9 november 2017. Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Eslöv.

Bostadsrättsföreningens byggnad uppfördes år 1957 på fastigheten Snickaren 19 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kyrkogatan 3 i Eslöv.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
1	4	136
2	16	936
3	8	640
4	4	374
	32	2 086

Lokaler, hyresrätt	1	85
Garage	3	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-04, varvid 10 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Christian Larsson	ordförande, vald till stämman 2021
Pauliina Carlsson	vice ordförande, vald till stämman 2022
Kent Mandalh	sekreterare, vald till stämman 2021
Ulla Jönsson	styrelseledamot, vald till stämman 2021
Kamilla Persson	styrelseledamot, vald till stämman 2022
Ylva Ekstrand	styrelsesuppleant, vald till stämman 2021
Siv Svensson	styrelsesuppleant, vald till stämman 2021
Marita Adersjö	adjungerad HSB-ledamot, utsedd av HSB Skåne

Av föreningen vald revisor har varit Inger Larsson med Magnus Mallander som revisorssuppleant, samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av Kamilla Persson och Ulla Jönsson.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
Krafttringen	elavtal, nät
Vattenfall	elavtal, förbrukning
Krafttringen	uppvärmning med fjärrvärme
VA Syd	vatten
Merab	renhållning
ComHem	kabel-TV
Bredbandsbolaget	bredband
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.
Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 22 augusti 2020 av styrelsen tillsammans med underhållsplanerare från HSB Skåne. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister, mindre brister har åtgärdats under hösten. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Årets underhåll:

Spolning och filmning av avloppsrör
Nytt tak över källardörren
Radonmätning
Ny torktumlare
OVK utförd (underkänd)

Tidigare utfört större underhåll:

2002 Stammar
2013 Värmecentral
2014 Källartrapp, markarbete
2017 Balkongrenovering
2019 Entrépartier, räcken och källarfönster (målning och slipning)

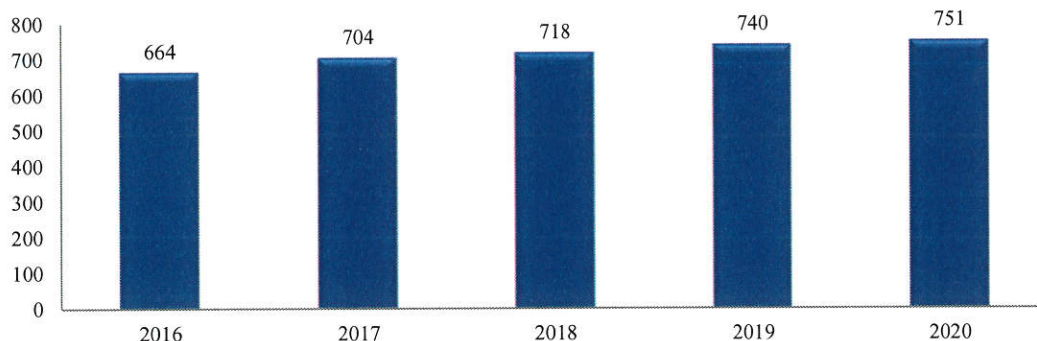
Framtida underhåll:

2021-2022 Åtgärd av ventilation p g a underkänd OVK
2021-2023 Byte av dagvattenledning/dräneringsledning
2022-2024 Byte av elstam
2022 Upprustning av trapphus

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 751 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2021 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov, men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 3% fr o m 2021-01-01, med tanke på framtida underhållsbehov.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 415 058 kr. Under året har föreningen amorterat 142 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 52 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	42
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	8
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	44

Under året har, baserat på kontraktsdatum, 4 bostadsrätter överlåtits (förra året överläts 7 bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	1 587	1 570	1 519	1 493
Resultat efter finansiella poster, tkr	34	81	54	-291
Eget kapital, tkr	1 079	1 044	963	909
Taxeringsvärde, tkr	24 746	24 746	16 550	16 550
-varav byggnad, tkr	15 946	15 946	11 350	11 350
Soliditet	12%	12%	11%	10%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	751	740	718	704
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	3 555	3 623	3 695	3 789
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	52	74	88	91
Belåningsgrad (skuld/tax-värde)	30%	31%	47%	48%
Avsättn. underhållsfond/m ² byggnadsyta	22	22	18	14
Ianspr.tagande underhållsfond/m ² byggn	66	15	0	148
Avskrivning/m ² byggnadsyta	111	111	106	106

Förändring i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 990	380 795	524 714	80 707	1 044 205
Resultatdisposition enligt förenings- stämmans:					
Balanseras i ny räkning			80 707	-80 707	0
Styrelsens disposition av fond för yttre underhåll:					
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan		46 000	-46 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-137 171	137 171		0
Årets resultat				34 327	34 327
Belopp vid årets utgång	57 990	289 624	696 592	34 327	1 078 532

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	605 421
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-46 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	137 171
Årets resultat	34 327
Summa till stämmans förfogande	730 918

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	730 918
-------------------------	---------

Resultaträkning

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2020-01-01 2020-12-31	1 587 412	2019-01-01 2019-12-31	1 568 092
Övriga rörelseintäkter	Not 3		2 093		2 400
Summa rörelseintäkter			1 589 505		1 570 492

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4		-968 324		-962 056
Övriga externa kostnader	Not 5		-51 587		-51 150
Underhåll enligt plan	Not 6		-137 171		-31 250
Personalkostnader och arvoden	Not 7		-59 694		-59 286
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8		-230 329		-230 329
Summa rörelsekostnader			-1 447 104		-1 334 071

Rörelseresultat

142 401 236 421

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande poster			2 532		1 034
Räntekostnader och liknande resultatposter			-110 606		-156 748
Summa finansiella poster			-108 074		-155 714

Årets resultat

34 327 80 707

Tilläggsupplysning

Årets resultat		34 327	80 707
Reservering till fond för yttre underhåll		-46 000	-46 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		137 171	31 250
Överföring till balanserat resultat		125 498	65 957

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 9	7 590 099	7 820 428
	<u>7 590 099</u>	<u>7 820 428</u>

Summa materiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

Summa finansiella anläggningstillgångar

Summa anläggningstillgångar

<u>7 590 599</u>	<u>7 820 928</u>
------------------	------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar

0 27

Avräkningskonto HSB

17 233 14 739

Aktuell skattefordran

Not 11 27 887 29 551

Övriga kortfristiga fordringar

6 049 6 049

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 10 647 19 442

Summa kortfristiga fordringar

61 816 69 808

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 500 000 400 000

Summa kortfristiga placeringar

500 000 400 000

Kassa och bank

Bank

Not 14 689 523 603 740

Summa kassa och bank

689 523 603 740

Summa omsättningstillgångar

1 251 339 1 073 547

Summa tillgångar

8 841 938 8 894 475

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	57 990	57 990
Fond för yttre underhåll	289 624	380 795
Summa bundet eget kapital	347 614	438 785

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	696 592	524 714
Årets resultat	34 327	80 707
Summa fritt eget kapital	730 918	605 421

Summa eget kapital

1 078 532 **1 044 205**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	6 613 058	7 415 058
Summa långfristiga skulder		6 613 058	7 415 058

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		802 000	142 000
Medlemmarnas inre fond	Not 16	27 050	28 582
Leverantörsskulder		60 296	84 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	261 002	180 481
Summa kortfristiga skulder		1 150 348	435 212

Summa skulder

7 763 406 **7 850 270**

Summa eget kapital och skulder

8 841 938 **8 894 475**

Kassaflödesanalys	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	142 401	236 421
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	230 329	230 329
	<u>372 730</u>	<u>466 750</u>
Erhållen ränta	2 564	762
Erlagd ränta	-110 690	-156 561
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>264 604</u>	<u>310 951</u>
(före förändring av rörelsekapital)		
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	10 454	-8 388
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	55 220	-20 061
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>330 277</u>	<u>282 502</u>
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-142 000	-150 190
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-142 000</u>	<u>-150 190</u>
Årets kassaflöde	188 277	132 312
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 018 478	886 167
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	<u>1 206 756</u>	<u>1 018 478</u>
	188 277	132 312

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

10-120 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Hanteringen bör beaktas vid jämförelser mot föregående år. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 26 tkr.



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 566 876	1 543 704
	Hysesintäkt lokaler	2 400	401
	Hysesintäkt garage och bilplatser	9 585	12 600
	Hysesintäkt övrigt	2 400	0
	Intäkt andrahandsupplåtelse	0	1 155
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 151	10 232
		1 587 412	1 568 092
Not 3 Övriga rörelseintäkter			
	Övrigt	2 093	2 400
		2 093	2 400
Not 4 Driftskostnader			
	Reparationer	-60 876	-56 805
	El	-86 221	-72 348
	Uppvärmning	-229 603	-222 618
	Vatten	-103 101	-103 633
	Renhållning	-47 446	-43 410
	TV, bredband, iptelefoni	-16 437	-17 488
	Obligatoriska besiktningar	-1 700	0
	Förvaltningskostnader	-347 231	-367 491
	Försäkringar	-20 887	-20 138
	Fastighetsskatt	-47 188	-45 524
	Övriga driftskostnader	-7 633	-12 601
		-968 324	-962 056
Not 5 Övriga externa kostnader			
	Externt revisionsarvode	-9 785	-10 000
	Övriga förvaltningskostnader	-2 159	-3 389
	Kostnader överlåtelse och panter	-10 627	-12 042
	Föreningsverksamhet	0	-300
	Kontorsutrustning och -material	0	-256
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 110	-6 658
	Konsulter	-5 780	0
	Medlemsavgifter HSB	-10 000	-11 200
	Stämma och styrelse	-6 125	-7 306
		-51 587	-51 150
Not 6 Underhåll enligt plan			
	Underhåll installationer	-100 181	0
	Underhåll huskropp utvändigt	0	-31 250
	Underhåll övrigt	-36 990	0
		-137 171	-31 250
Not 7 Personalkostnader			
	Medelantal anställda		
	Arvode till styrelsen	-43 200	-41 400
	Revisionsarvode	-8 000	-8 000
	Sociala avgifter	-8 494	-9 886
		-59 694	-59 286
Not 8 Avskrivningar			
	Byggnader	-230 329	-230 329
		-230 329	-230 329



Not 9		Byggnader och mark		2020-12-31	2019-12-31
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år				2076	
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader				11 190 527	11 190 527
Ingående anskaffningsvärde mark				80 000	80 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden				11 270 527	11 270 527
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader				-3 450 099	-3 219 770
Årets avskrivningar byggnader				-230 329	-230 329
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan				-3 680 428	-3 450 099
Utgående redovisat värde				7 590 099	7 820 428
Redovisade värden byggnader				7 510 099	7 740 428
Redovisade värden mark				80 000	80 000
Fastighetsbeteckning: Snickaren 19					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1957	15 800 000	8 800 000	24 600 000	24 600 000
Lokaler		146 000	0	146 000	146 000
		15 946 000	8 800 000	24 746 000	24 746 000
Ställda säkerheter				2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning				8 149 600	8 149 600
varav i eget förvar				0	0
Summa ställda säkerheter				8 149 600	8 149 600

Not 10		Andra långfristiga värdepappersinnehav			
Medlemsandel HSB				500	500
				500	500

Not 11		Aktuell skattefordran			
Övrig Skattefordran				27 887	29 551
				27 887	29 551

Not 12		Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald försäkring				5 272	5 070
Förutbetald kabel-TV och bredband				4 635	4 100
Upplupna ränteintäkter				240	272
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				500	10 000
				10 647	19 442

Not 13		Kortfristiga placeringar			
		Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån		0,50%	2021-02-26	400 000	400 000
Placering HSB 3 mån		0,50%	2021-02-28	100 000	0
				500 000	400 000

Not 14		Bank			
Sparbanken Skåne				689 523	603 740
				689 523	603 740

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Danske Bank	1,25%	2024-07-31	1 864 298	60 000
Sparbanken Skåne	1,57%	2021-05-10	680 000	20 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken	1,54%	2022-01-30	4 042 500	42 000
Stadshypotek AB/ Handelsbanken	1,27%	2027-10-30	828 260	20 000
			7 415 058	142 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 613 058**

Nästa års amortering av långfristig skuld 122 000

Lån som ska konverteras inom ett år 680 000

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **802 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,44%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 568 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 6 705 058

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	28 582	33 389
Uttag	-1 532	-4 807
	27 050	28 582

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	43 579	41 886
Upplupna räntekostnader	8 785	8 869
Upplupen revision	9 785	10 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	126 807	119 726
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	72 046	0
	261 002	180 481

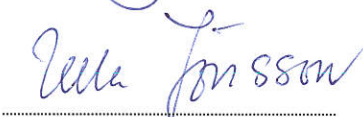
Eslöv 21 / 4 2021


Christian Larsson


Kamilla Persson


Kent Mandahl


Pauliina Carlsson


Ulla Jönsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-04-22


Inger Larsson
Revisor vald av föreningsstämman


Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Snickaren i Eslöv, org.nr. 742000-0734

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snickaren i Eslöv för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

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 december 2020 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

MD

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Snickaren i Eslöv för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 vinst eller förlust. 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 vinst eller förlust, 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 vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Eslöv den 22/4 2021



Mohammed Daabas
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Inger Larsson
Av föreningen vald revisor