

Årsredovisning för
Brf Snickaren nr 2
715200-1447

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2020.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-06-27.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2019-04-19 hos Bolagsverket. Tidigare version var från oktober 1999. Föreningen har sitt säte i Solna kommun, Stockholms län.

Fakta om föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snickaren 2	1958	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Folksam Ömsesidig Sakförsäkring.

I försäkringen ingår styrelseansvar – personligt skydd för ledamöterna om 5 miljoner per skada och gäller utan självrisk.

Förutom att hela styrelsen är täckt inkluderas även lekmannarevisorer.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme genom avtal med Norrenergi.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1958 och har värdeår 1958. Fastigheten består av 1 byggnad i 12 våningar med 62 lägenheter. Fastighetens adress är Ankdammsgatan 40 i Solna.

Byggnadens totalareal är enligt fastighetstaxeringen 5 322 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

Antal rok	1	2	3	4	5
	0	12	24	13	13

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Garage – 7 st.
- Parkeringsplatser m motorvärmeuttag – 13 st.
- Tvättstuga med dubbla tvättmaskinsresurser, 2 torkrum och mangelrum.
- Cykelhus
- Bastu

Till parkeringsplatser och garage finns det en kölista som administreras av föreningens ekonomiske förvaltare, Valorem Bostadsrättsförvaltning.

Byggnadens tekniska status

Föreningen har en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt. Planen uppdateras årligen, senast hösten 2020.

Utfört underhåll	År
Nya tvättmaskiner	2020
Påbörjat hissrenovering med ny mekanik samt inredning av hisskorg	2020
Byte av armatur och ny ledbelysning på gård	2020
Renovering av dagvattenbrunn med nytt rör samt nytt brunnslock	2020
Ommålning av cykelförråd	2019
Energideklaration utförd	2018
Godkänd OVK-besiktning utförd	2018
Stambyte	2017
Nytt expansionskärl	2017
Nya vippor pumpgrop	2017
Fönster ersatta med nya moderna fönster	2014
Bastu renoverades	2013
Trädgården gjordes om	2013
Rörelsestyrd armatur, automatsäkringar, elcentraler	2013
Ny pump i pumpgropen inne i Fjärrvärmecentralen	2013
Brunnar i källaren rensats och en ny brunn	2013
Nyinstallation Stigarledning El till plan 11-12	2012
Installation ytterbelysning	2012
Golv och väggar målades om i källaren	2011
Fjärrcentral byttes ut	2011
Molok installerades	2011
Huset dränerades (dränering saknades)	2011
Upprustning av brandskydd	2011
Nödbelysning i trapphus	2011
Huvudledningsbyte El	2011
Relining av dagvattenledning	2009/2010

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Fastighetsskötsel utförs av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Styrelsen ändrade komponentfördelningen 2015 för att bättre avspegla byggnadens nuvarande tekniska status.

Föreningens skattemässiga status är att betrakta som ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

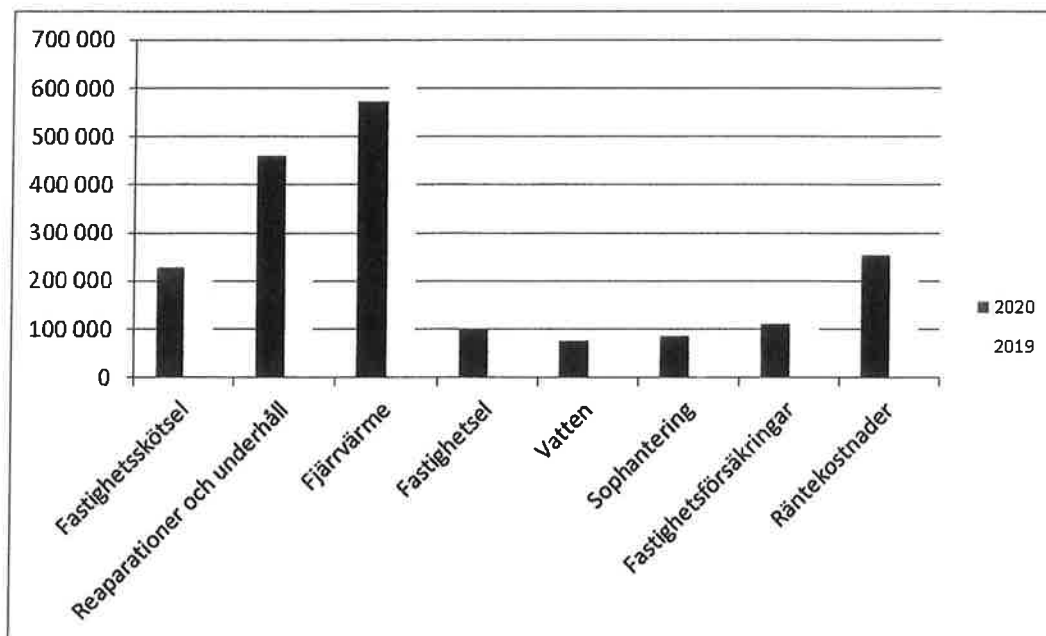
Föreningen är idag medlemmar i Bostadsrätterna.

Avgifterna har under året varit oförändrade.

Lån i Swedbank på 8 500 000SEK flyttades till Handelsbanken 2020-09-25, bundet till 2024-09-25, ränta 0,76%. Rörligt 3 mån lån i Swedbank på 4 300 000SEK flyttades i november 2020 till Handelsbanken och löper även fortsättningsvis som rörligt 3 mån lån.

Styrelsen kunde inte på grund av pandemi avsluta förhandlingar angående stambytesfrågor med J.Tysk, men planerar att göra det under år 2021.

Fördelning av väsentliga kostnader:



MEDLEMSINFORMATION

Medlemsantal

Medlemmar vid årets början – 95 st.

Tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 15 st.

Avgående medlemmar under räkenskapsåret – 14 st.

Medlemmar vid årets slut – 96 st.

Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning.

25/4 2019 – 16/6 2020

Namn	Uppdrag	Anmärkning
Christina Sandström	Ordförande	
Patrik Önerdal	Kassör	
Camilla Engström	Sekreterare	
Jonas Karlsson		
Olof Sandström		
Mark Goodliffe	Suppleant	
Tobias Olofsson	Suppleant	

16/6 2020 – 31/12 2020

Namn	Uppdrag	Anmärkning
Klas Arvidsson	Ordförande	Utträde 2020-12-01
Christina Sandström	Kassör	
Camilla Engström	Sekreterare	
Jonas Karlsson		
Susanne Moschewitz		Utträde 2020-12-01
Petter Forrse	Ledamot	Trätt ur styrelsen pga flytt
Mark Goodlife	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden varav ett årsmöte och ett konstituerande möte.

Valberedning

Namn	Uppdrag
Tina Jacobsén	Sammanställande
Karin Hall	Ledamot

Revisor

Namn	Uppdrag	Byrå / Brf
Martin Rana	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
Barbro Hedman	Intern revisor	Brf Snickaren 2
Ewa Saric	Suppleant Intern revisor	Brf Snickaren 2

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET:

Fastighetsservice

Fastighetsskötseln sköts av Åkerlunds Fastighetsservice. En fastighetsskötare ronderar fastigheten en gång per vecka och åtgärdar då eventuella fel som upptäcks samt mindre fel som felanmäls veckan innan.

Information till föreningens medlemmar

Under 2020 har det skickats 15 st infobrev till medlemmarna från styrelsen.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen i huset sköts av Valorem Bostadsrättsförvaltning. Valorem sköter all pantsättning inkl. föreningens pantregister och administrativ hantering av försäljningar i huset. Valorem hanterar även föreningens kö till parkeringsplatser och garage.

Omsättning lån

För att sprida riskerna ligger lånen med olika löptider mellan ett till fyra år så att alla lån inte måste förhandlas om samma år.

Utförda underhållsarbeten

Byte av all armatur på gården och vid garage samt installation av ledbelysning på samtliga ställen. Cykel- samt barnvagn/pulkaförråd har rensats och tillsvidare flyttats till plats för avveckling efter 6 månader.

Påbörjat hissrenovering av de två hissarna med helt ny mekanik samt inredning.

Nya tvättmaskiner.

Nytt system, Planima, för underhållsplan inköptes. Löper tills vidare till en kostnad av 10140SEK ex. moms/år.

En styrelseportal, Reduca, införskaffades och dokument flyttades dit från Dropbox för bättre ordning och reda. Kostnad 5 880 SEK ex moms/år.

Städdag

Ingen städdag har hållits under 2020 på grund av rådande pandemi. Diverse skräp som samlats i fastigheten under året har forslats bort av Åkerlunds fastighetsservice vid några tillfällen.

Ekonomi

Styrelsen beslutade 25 mars 2020 att börja ta ut en pantförskrivningsavgift(1% på prisbasbeloppet). Det sköts av den ekonomiska förvaltaren Valorem.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET:

Hissrenovering med ny mekanik och inredning av hisskorg avslutades. Målning av hissdörrar och nya handtag och beslag på hissdörrar.

Kollektivt bredband för samtliga lägenheter har tecknats med Bahnhof och tjänsten startade i januari.

Balkonggrupp på fem personer blivit tillsatt.

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgift enligt taxeringsbesked, bostadsrättsyta 5 322 kvm.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 374 822	3 365 931	3 293 943	3 082 806	2 633 916
Resultat efter finansiella poster	323 038	568 000	237 231	709 096	447 169
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	607	607	594	556	475
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 791	4 791	5 221	5 221	5 240
Soliditet, %	27	26	23	22	21

Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Vid årets ingång	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Upplåtelseavgifter	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	730 583	1 324 759	4 680 950	1 993 178	568 000
Avsättning till underhållsfond		417 000		-417 000	
Uttag från underhållsfond		-124 295		124 295	
Föregående års resultat				568 000	-568 000
Årets resultat					323 038
Vid årets utgång	730 583	1 617 464	4 680 950	2 268 473	323 038

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlat resultat	kr
Balanserat resultat	2 268 473
Årets resultat	323 038
Totalt	2 591 511
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	417 000
Uttag från fond för yttre underhåll (årets underhåll)	-271 451
Balanseras i ny räkning	2 445 962
Totalt	2 591 511

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Nettoomsättning	2	3 374 822	3 365 931
Övriga rörelseintäkter		406	1 580
Summa rörelseintäkter		3 375 228	3 367 511
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetsskötsel	3	-228 340	-230 876
Reparationer och underhåll	4	-459 778	-204 581
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-836 016	-862 874
Övriga driftskostnader	6	-165 850	-154 168
Fastighetsskatt		-88 598	-85 374
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-210 185	-159 428
Personalkostnader	8	-109 775	-144 243
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-700 507	-688 347
Rörelseresultat		576 179	837 620
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	181	300
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-253 322	-269 920
Resultat efter finansiella poster		323 038	568 000
Årets resultat		323 038	568 000

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	33 664 356	33 483 789
Inventarier, verktyg och installationer		93 402	-
Summa materiella anläggningstillgångar		33 757 758	33 483 789
Summa anläggningstillgångar		33 757 758	33 483 789
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 933	12 638
Övriga fordringar		953	21 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 971	71 157
Summa kortfristiga fordringar		81 857	105 107
<i>Kassa och bank</i>		2 616 485	1 823 437
Summa omsättningstillgångar		2 698 342	1 928 544
SUMMA TILLGÅNGAR		36 456 100	35 412 333

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	730 583	730 583
Fond för yttre underhåll	1 617 464	1 324 759
Upplåtelseavgifter	4 680 950	4 680 950

Summa bundet eget kapital	7 028 997	6 736 292
----------------------------------	------------------	------------------

Fritt eget kapital

Vinst eller förlust föregående år	2 268 473	1 993 178
Årets resultat	323 038	568 000

Summa fritt eget kapital	2 591 511	2 561 178
---------------------------------	------------------	------------------

Summa eget kapital	9 620 508	9 297 470
---------------------------	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	12,13	25 500 000	25 450 000
------------------------------------	-------	------------	------------

Summa långfristiga skulder		25 500 000	25 450 000
-----------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	12,13	-	50 000
Leverantörsskulder		777 438	89 289
Skatteskulder		5 020	3 529
Övriga kortfristiga skulder		-	67 243
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	553 134	454 802

Summa kortfristiga skulder		1 335 592	664 863
-----------------------------------	--	------------------	----------------

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 456 100	35 412 333
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	323 038	568 000
Avskrivningar	700 507	688 347
	1 023 545	1 256 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 023 545	1 256 347
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	23 249	12 415
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	720 730	-130 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 767 524	1 138 049
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-974 476	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-974 476	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-	-2 287 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-2 287 500
Årets kassaflöde	793 048	-1 149 451
Likvida medel vid årets början	1 823 437	2 972 888
Likvida medel vid årets slut	2 616 485	1 823 437

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella 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

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

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Föreningens byggnad har i enlighet med BFNAR 2012:1, kap 17 p4 delats upp i väsentliga komponenter. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stambyte 50 år
- Fasaden, fönster, yttertak 40-50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 10-40 år
- Markanläggningar 50 år
- Inventarier 10 år

Skatt

Då föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition i enlighet med föreningens stadgar.

Intäkter

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 ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Brf Snickaren nr 2
715200-1447

12

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	3 229 370	3 229 370
Hyror garage och parkeringsplatser	124 156	125 895
Intäkter överlåtelse, pantsättningar och andrahandsuthyrningar	21 281	10 650
Öresutjämning	15	16
Summa	3 374 822	3 365 931

Not 3 Fastighetsskötsel

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel, fastighet	70 734	64 004
Fastighetsskötsel, gård	40 557	39 375
Fastighetsskötsel, hiss	11 816	4 762
Städning mm	81 464	80 740
Snöröjning	11 975	21 801
Övrig service	11 794	20 194
Summa	228 340	230 876

Not 4 Reparationer och underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Reparationer av:		
Bostäder	37 609	8 844
Gemensamma utrymmen	53 549	8 489
Hissar	5 457	45 399
Installationer	40 412	16 188
Markytor	51 300	-
Garage och parkering	-	1 366
Underhåll av:		
Bostäder	15 501	6 875
Gemensamma utrymmen	49 844	76 744
Installationer	54 662	11 338
Huskropp	12 280	29 338
Markytor	61 664	-
Förberedelser inför balkongrenovering	77 500	-
Summa	459 778	204 581

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Elkostnader	101 573	94 486
Fjärrvärme	571 718	600 378
Vatten	75 812	81 008
Sophämtning	86 913	87 002
Summa	836 016	862 874

Not 6 Övriga driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsförsäkring	111 400	100 673
Kabel-TV	51 534	50 804
Mobilt bredband	2 916	2 691
Summa	165 850	154 168

Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	69 436	67 392
Revisionsarvode	22 209	15 520
Övriga förvaltningskostnaderna	43 085	27 537
Bankkostnader	5 844	3 382
Juridik	-	6 188
Överlåtelse - och pantsättningsavgifter	22 180	11 913
Föreningsavgifter	6 210	6 090
Övriga kostnader	41 221	21 406
Summa	210 185	159 428

Not 8 Personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	87 000	110 000
Sociala kostnader	22 775	34 243
Summa	109 775	144 243

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter skattekonto	2	-
Ränteintäkter och påminnelseavgifter	179	300
Summa	181	300

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	253 322	269 920
Summa	253 322	269 920

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	38 865 717	38 865 717
-Nyanskaffningar	872 775	-
Vid årets slut	39 738 492	38 865 717
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 381 928	-4 693 581
-Årets avskrivning	-692 208	-688 347
Vid årets slut	-6 074 136	-5 381 928
Redovisat värde vid årets slut	33 664 356	33 483 789
Varav mark	4 480 558	4 480 558

Taxeringsvärde

Mark	82 000 000	82 000 000
Byggnad	57 000 000	57 000 000
Summa	139 000 000	139 000 000

Not 12 Långfristiga skulder

<i>Kreditgivare</i>	<i>Räntesats 2020-12-31</i>	<i>Räntesats 2019-12-31</i>	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Belopp 2020-12-31</i>	<i>Belopp 2019-12-31</i>
Swedbank	1,060	1,060	2021-09-24	8 500 000	8 500 000
Swedbank	1,280	1,280	2022-09-23	4 200 000	4 200 000
Handelsbanken	0,760	0,830	2024-09-30	8 500 000	8 500 000
Handelsbanken	0,690	0,892	2021-03-01	4 300 000	4 300 000
Summa				25 500 000	25 500 000

Lånen som förfaller under 2021 anses som långfristiga då de kommer att förlängas.

Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	28 354 000	28 354 000
Eventalförpliktelser	Inga	inga
	28 354 000	28 354 000

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	292 516	288 865
Upplupna styrelsearvode	109 775	
Upplupna räntekostnader	27 895	41 038
Upplupna kostnader	122 948	124 899
Summa	553 134	454 802

Underskrifter

Solna, den 20 april 2021



Camilla Engström



Christina Sandström



Jonas Karlsson



Mark Goodliffe

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21/4-2021



Martin Rana

Auktoriserad revisor

Parameter Revision AB



Barbro Hedman

Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Snickaren 2
Org.nr. 715200-1447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snickaren 2 för år 2020.

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 "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt 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.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snickaren 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 21 april 2021



Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor



Barbro Hedman

Förtroendevald revisor