

Årsredovisning 2020

BRF SNICKAREN 3

769604-0372



 nabo

VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SNICKAREN 3

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

INNEHÅLL:

SIDA:

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE	Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
RESULTATRÄKNING	I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
BALANSRÄKNING	Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
KASSAFLÖDESANALYS	Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.
NOTER	I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-03-09.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

FASTIGHETEN

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 22 bostadsrätter om totalt 1 217 kvm och 3 lokaler om 148 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Thord Byström	Ordförande
Patrik Matthies	Kassör
Elisabet Druse	Sekreterare
Veronica Hellenäs	Ledamot
Maria Frisk	suppleant

REVISORER

Niklas Feiff	Revisor
--------------	---------

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Arbetskostnader för renovering av affärslokalerna har till största del utbetalats under 2020.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Avslutat avtal med Com Hem, löper ut i november 2021. Förlängt bredbandsavtalet med Sundbybergs Stadsnät.

ÖVRIGA UPPGIFTER

Styrelsen har haft 9 protokollförda möten + årsmöte samt vid behov täta telefonkontakter

Medlemsinformation: under året har 5 nya medlemmar hälsats välkomna i föreningen.

2020 har varit ett annorlunda år för både medlemmar och styrelse.

Med anledning av pågående virusutbrott arrangerades årsmötet på baksidan av huset. Vi hade ett trevligt och välbesökt möte med hela 24 medlemmar, varav 16 var röstberättigade. Vid mötet fastslog ett enigt årsmöte en del ändringar i stadgarna, enligt förslag till mötet. Stadgar med tillägg skickas ut till alla medlemmar så snart det är godkända av PRV. Vid mötet deltog även Sundbybergs Stadsnät med information om utbyte av fiberboxar (under hösten -20 fick alla boende nya och snabbare boxar installerade).

För oss i styrelsen är det uppskattat att så många deltog vid mötet. Föreningen hade dukat upp med dricka och lite gott att äta som traditionen bjuder.

Lite om vad styrelsen utträttat under verksamhetsåret 2020

Under året har bland annat följande hänt;

Under våren påbörjade Patrik och Thord förhandlingar med Sundbybergs Stadsnät om utbyte av boxar. Vilket fastslogs vid årsmötet 2020.

Under våren färdigställdes renoveringen av affärslokalerna. Grafstads Designbyrå och Stockholms Analoga Kameror är våra nya hyresgäster. Föreningen är mycket nöjda med renoveringen som varit omfattande då lokalerna var i bedrövligt skick.

Thord, föreningens ordförande, har fortlöpande assisterat vid de flesta fel i fastigheten.

Med sitt stora kunnande, engagemang och kunskap har han gjort det möjligt att ideellt ställa upp på allehanda reparationer och arbeten i föreningen. Detta har gjort mycket för föreningens ekonomi och sparat in annars stora kostnader.

- Diverse arbeten i hyreslägenheterna
- Torkreglaget i torkrummet reparerades
- Ny brevlåda byggdes för föreningens post
- Målat om sopkärnen efter återkommande klotter
- Rensat rör vid flera tillfällen
- Bytt lampor i trapphus och på vindarna
- Reparerat drift av värme i fastigheten
- Installerat nytt lås, kod dosa och transformator i 14B
- Lagat trasiga gångjärn i ytterdörrarna i både A och B
- Monterat trädgårdslåda för verktygen
- Renoverat takfönstret i 14 a
- Byggt ett nytt bord och reparerat trasiga trädgårdsmöbler
- Rivit del av muren, snyggt upp och målat den
- Reparerat styrning för trappbelysning i 14a & b
- Arbetat med utfyllnad av marken på baksidan och gräsmatteplantering

Lisa har haft hand om plantering och anläggning av blomrabatter, inköp av krukor för plantering av blommor och kryddor.

Vi har också haft hjälp från trädgårdsintresserade medlemmar att sköta om baksida och trädgård.

Under hösten togs tre av de stora träden på baksidan ned. Ett arbete som utfördes av kunniga arborister.

I övrigt fördelas arbetet i styrelsen

Lisa sköter kontor, medlemsblad, skrivelser in och ut, protokoll och inköp av förbrukningsvaror i föreningen, samt visst underhåll på baksidan.

Patrik handhar löpande kontakter med mäklare ut/inflyttade medlemmar. Patrik sköter kontakter med Nabo, Nordea och ser att alla föreningens kontrakt är aktuella och löpande. Omförhandlar avtal, (bl.a med Nordea där fortsatt vår nuvarande ränta är extremt låg).

Thord och Veronica har under åren haft hand om och tagit in offerter, upphandling med arbeten som berör föreningen. Veronica har avflyttat från föreningen under senhösten 2020 och styrelsen vill rikta ett varmt tack för alla år i styrelsearbetet.

Maria är föreningens suppleant som efter Veronicas avflyttning går in vid styrelsemöten som ordinarie ledamot.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 30 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	957 779	918 399	895 097	912 810
Resultat efter fin. poster	-149 925	-1 058 981	-324 461	-52 507
Soliditet, %	71	71	76	77
Yttre fond	78 933	62 445	249 030	186 585
Taxeringsvärde	26 311 000	26 311 000	20 815 000	20 815 000
Bostadsyta, kvm	1 217	1 217	1 217	1 217
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	651	651	651	651
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 369	4 369	3 547	3 547
Genomsnittlig skuldränta, %	0,92	0,93	0,95	1,10

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2019-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2020-12-31
Insatser	11 497 962	-	-	11 497 962
Upplåtelseavgifter	5 147 367	-	-	5 147 367
Fond, yttre underhåll	62 445	-	16 488	78 933
Balanserat resultat	-2 351 158	-1 058 981	-16 488	-3 426 627
Årets resultat	-1 058 981	1 058 981	-149 926	-149 926
Eget kapital	13 297 635	0	-149 926	13 147 709

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 426 627
Årets resultat	-149 926
Totalt	-3 576 553

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	78 933
Balanseras i ny räkning	-3 655 486
	-3 576 553

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		957 779	918 399
Rörelseintäkter		-4	-1
Summa rörelseintäkter		957 775	918 398
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-7	-641 033	-1 596 709
Övriga externa kostnader	8	-104 400	-137 766
Personalkostnader	9	-175 066	-59 646
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-138 276	-138 276
Summa rörelsekostnader		-1 058 775	-1 932 397
RÖRELSERESULTAT		-100 999	-1 013 998
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-48 927	-44 983
Summa finansiella poster		-48 927	-44 983
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-149 926	-1 058 981
ÅRETS RESULTAT		-149 926	-1 058 981

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	17 969 095	18 107 371
Summa materiella anläggningstillgångar		17 969 095	18 107 371
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		17 969 095	18 107 371
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		6 693	12 506
Övriga fordringar	13	36 436	37 736
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	75 019	65 648
Summa kortfristiga fordringar		118 148	115 890
Kassa och bank			
Kassa och bank		548 625	577 305
Summa kassa och bank		548 625	577 305
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		666 773	693 195
SUMMA TILLGÅNGAR		18 635 868	18 800 566

Balansräkning

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 645 329	16 645 329
Fond för yttre underhåll		78 933	62 445
Summa bundet eget kapital		16 724 262	16 707 774
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 426 627	-2 351 158
Årets resultat		-149 926	-1 058 981
Summa fritt eget kapital		-3 576 553	-3 410 139
SUMMA EGET KAPITAL		13 147 709	13 297 635
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	1 000 000	5 316 794
Summa långfristiga skulder		1 000 000	5 316 794
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		4 316 794	0
Leverantörsskulder		41 943	70 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	129 422	116 038
Summa kortfristiga skulder		4 488 159	186 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 635 868	18 800 566

Kassaflödesanalys

	2020-01-01 - 2020-12-31	2019-01-01 - 2019-12-31
Likvida medel vid årets början	577 305	522 532
Resultat efter finansiella poster	-149 926	-1 058 981
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	138 276	138 276
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	-11 650	-920 705
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 258	18 323
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-14 772	-42 845
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	-28 680	-945 227
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-28 680	54 773
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	548 625	577 305

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Snickaren 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 429 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
Hysesintäkter, bostäder	166 440	171 489
Hysesintäkter, lokaler	95 741	48 132
Årsavgifter, bostäder	694 008	694 008
Övriga intäkter	1 586	4 769
Summa	957 775	918 398

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2020	2019
Besiktning och service	3 000	0
Fastighetsskötsel	171	0
Städning	35 708	31 796
Trädgårdsarbete	12 455	3 568
Övrigt	8 750	6 900
Summa	60 084	42 264

NOT 4, REPARATIONER	2020	2019
Reparationer	136 648	109 886
Summa	136 648	109 886

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL	2020	2019
Relining stammar	0	754 441
Övrigt	0	228 750
Summa	0	983 191

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2020	2019
Fastighetsel	38 195	43 993
Sophämtning	36 042	35 393
Uppvärmning	191 182	199 633
Vatten	54 444	56 638
Summa	319 863	335 657

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2020	2019
Bredband	20 250	20 250
Fastighetsförsäkringar	31 748	35 081
Fastighetsskatt	40 835	39 535
Kabel-TV	31 605	30 844
Summa	124 438	125 710

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
Förbrukningsmaterial	8 477	5 926
Juridiska kostnader	7 000	38 850
Kameral förvaltning	45 556	44 464
Konsultkostnader	0	13 813
Revisionsarvoden	17 063	12 500
Övriga förvaltningskostnader	26 304	22 212
Summa	104 400	137 766

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2020	2019
Löner, arbetare	105 000	0
Sociala avgifter	20 066	9 347
Styrelsearvoden	50 000	50 000
Övriga personalkostnader	0	299
Summa	175 066	59 646

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2020	2019
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	48 927	44 589
Övriga räntekostnader	0	394
Summa	48 927	44 983

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	19 987 386	19 987 386
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	19 987 386	19 987 386
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 880 015	-1 741 739
Årets avskrivning	-138 276	-138 276
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 018 291	-1 880 015
Utgående restvärde enligt plan	17 969 095	18 107 371
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 423 000</i>	<i>5 423 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	12 871 000	12 871 000
Taxeringsvärde mark	13 440 000	13 440 000
Summa	26 311 000	26 311 000
NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	187 282	187 282
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	187 282	187 282
Ingående ackumulerad avskrivning	-187 282	-187 282
Utgående ackumulerad avskrivning	-187 282	-187 282
Utgående restvärde enligt plan	0	0
NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	7 103	8 403
Skattekonto	29 313	29 313
Övriga fordringar	20	20
Summa	36 436	37 736

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Bredband	20 250	20 250
Försäkringspremier	28 201	26 108
Förvaltning	11 851	11 389
Kabel-TV	8 006	7 901
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 711	0
Summa	75 019	65 648

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31
Nordea	2021-02-17	0,92 %	2 191 000	2 191 000
Nordea	2021-02-17	0,92 %	2 125 794	2 125 794
Nordea	2022-06-07	0,73 %	1 000 000	1 000 000
Summa			5 316 794	5 316 794
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>4 316 794</i>	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.
Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
Beräknat revisionsarvode	14 000	11 000
El	3 988	4 248
Förutbetalda avgifter/hyror	80 551	71 704
Uppvärmning	25 280	26 475
Utgiftsräntor	2 622	2 611
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 981	0
Summa	129 422	116 038

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	7 373 000	7 373 000
Summa	7 373 000	7 373 000

Underskrifter

Sundbyberg, 2021 - 05 - 17

Ort och datum

Thord Byström

Thord Byström

Ordförande

Elisabet Druse

Elisabet Druse

Sekreterare

Patrik Matthies

Patrik Matthies

Kassör

Veronica Hellenäs

Veronica Hellenäs

Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021 - 05 - 20

Niklas Feiff

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snickaren 3

Org.nr 769604-0372

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snickaren 3 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snickaren 3 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 20 Maj 2021



Niklas Feiff
Auktoriserad revisor