

Årsredovisning

för

Brf Snipan

716415-2147

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar	8

Styrelsen för Brf Snipan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens byggnader

Föreningen äger kv Snipan nr 1 på Västra Ersboda i Umeå. Byggnadsår 1981. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkring. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för föreningens bostäder.

Föreningens byggnader utgörs av tvåvåningshus med husstommar av betong och fasadklädnad av träpanel. Antalet lägenheter uppgår till 78 st. Den totala boytan är ca 6 309,0 kvm.

Flerbostadshus:

30 st 2 rum och kök

30 st 3 rum och kök

Radhus:

18 st 5 rum och kök

Gemensamma utrymmen:

Föreningen har även ett kvartershus innehållande tvättstuga, fritidslokaler och bastu.

Kvartershuset är även byggt så att det kan användas som skyddsrum.

Styrelse

Christoffer Nordholm	ledamot & ordförande
Mikael Lindqvist	ledamot
Stefan Andersson	ledamot
Maria Wedin Jonsson	ledamot
Jan Lindgren	ledamot
Johanna Jers	suppleant
Margareta Lundgren	suppleant
Mattias Khorsanpur	suppleant

Robert

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.

Revisor

Revisor är Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med huvudansvarig revisor Marcus Sundberg.
Föreningsvald revisor är Sten Bergmark.

Valberedning

Vakant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Förvaltning

Föreningen har ett avtal med Riksbyggen Umeå för den tekniska förvaltningen och ett avtal med Aspia AB för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen är medlem i bostadsrättsorganisationen SBC (Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation).

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Årligen reserveras ett belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2020 har varit ett annorlunda år präglad av pandemin. Trots de begränsningar genom följande av rekommendationer för att minimera risken för smittspridning har vi ändå kunnat genomföra en del aktiviteter i vår förening. Vi har t.ex. haft våra städdagar, en på våren och en på hösten, som är uppskattad av de medlemmar som är närvarande. I samband med städdagarna av våra gårdar och gemensamma ytor klippte vi ner buskage för att de ska bli fylligare och för att skapa en mer ombonad utomhus miljö. Vi byggde även en boulebana vid vår kvarterslokal så att båda gårdarna kan få en gemensam samlingsplats. Vi har beviljats bygglov till vår kvarterslokal, där vi kommer att bygga ett förråd så att vi kan samla alla våra gemensamma verktyg och redskap. Vi kommer även flytta ut vårt lager av delar till skyddsrummet för att skapa mer utrymme inne i vår gemensamma lokal.

Vi har slutfört reparationer på våra parkeringar samt förberett för laddning av elbilar. *W*

Medlemsinformation

Medlemsantalet vid ingången till räkenskapsåret uppgick till 103 personer.

Medlemsantalet vid utgången av räkenskapsåret uppgick till 102 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 8 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 6 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter och hyror	4 763	4 770	4 772	4 722
Resultat efter finansiella poster	1 168	1 028	214	-722
Soliditet (%)	14,5	10,3	6,4	5,5
Årsavgift per m2 bostadsarea (kr)	706	706	706	703
Lån per m2 bostadsarea (kr)	3 427	3 499	3 570	3 643
Skuldränta (%)	1,2	1,1	2,0	3,4

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	443 778	561 462	607 611	1 028 089	2 640 940
Disposition av föregående års resultat:			1 028 089	-1 028 089	0
Reservering till yttre fond		695 000	-695 000		0
Årets resultat				1 167 978	1 167 978
Belopp vid årets utgång	443 778	1 256 462	940 700	1 167 978	3 808 918

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	940 700
årets vinst	1 167 978
	2 108 678

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	695 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-212 087
i ny räkning överföres	1 625 765
	2 108 678

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter. *41*

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Årsavgifter och hyror		4 762 859	4 769 543
Övriga rörelseintäkter		26 134	8 372
Summa rörelseintäkter		4 788 993	4 777 915
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 666 274	-2 834 351
Övriga externa kostnader		-208 902	-182 859
Personalkostnader	4	-162 756	-154 636
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-315 985	-316 585
Summa rörelsekostnader		-3 353 917	-3 488 431
Rörelseresultat		1 435 076	1 289 484
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-267 098	-261 395
Summa finansiella poster		-267 098	-261 395
Resultat efter finansiella poster		1 167 978	1 028 089
Resultat före skatt		1 167 978	1 028 089
Årets resultat		1 167 978	1 028 089

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
---------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	21 537 844	21 818 346
Inventarier, verktyg och installationer	7	319 065	354 548
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	77 600	64 000
Summa materiella anläggningstillgångar		21 934 509	22 236 894

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepapperinnehav	9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		21 938 009	22 240 394

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 268	0
Övriga fordringar		21 651	8 960
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	224 751	206 594
Summa kortfristiga fordringar		250 670	215 554

Kassa och bank

Kassa och bank		4 037 361	3 215 645
Summa kassa och bank		4 037 361	3 215 645
Summa omsättningstillgångar		4 288 031	3 431 199

SUMMA TILLGÅNGAR		26 226 040	25 671 593
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
----------------------	------------	-------------------	-------------------

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		443 778	443 778
Fond för yttre underhåll		1 256 462	561 462
Summa bundet eget kapital		1 700 240	1 005 240

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		940 700	607 612
Årets resultat		1 167 978	1 028 089
Summa fritt eget kapital		2 108 678	1 635 701
Summa eget kapital		3 808 918	2 640 941

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 11, 12	18 915 603	21 593 624
Summa långfristiga skulder		18 915 603	21 593 624

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	2 703 021	482 936
Leverantörsskulder		250 290	345 922
Skatteskulder		30 515	40 097
Övriga skulder		15 255	13 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	502 438	555 043
Summa kortfristiga skulder		3 501 519	1 437 028

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

26 226 040	25 671 593
-------------------	-------------------

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

I det fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	20 år

Marknadsvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fond för yttre underhåll

Föreningen fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller enligt underhållsplanen.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (= summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	4 457 609	4 457 609
Hyra garage och parkeringar	251 496	257 450
Elabonnemang, IT-avgifter	53 334	54 396
Pant- och överlåtelseavgifter	11 355	8 372
Övriga intäkter	15 199	88
	4 788 993	4 777 915

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	180 284	178 388
El	130 838	153 273
Uppvärmning	594 163	615 606
Energiretur	140 973	21 859
Vatten och avlopp	222 738	243 233
Städ och renhållning	181 335	169 593
Snöröjning	163 015	195 122
Fastighetsskatt	254 812	246 292
Fastighetsförsäkring	87 683	90 053
Bredband	117 600	123 855
Kabel-TV	74 630	72 946
Reparationer och underhåll 1)	518 203	724 132
	2 666 274	2 834 352

1)

I reparationer och underhåll ingår följande:

Stubbfräsning, utredning och åtgärder vattenskador, byte golvbrunn m.m.

I reparationer och underhåll ingår underhåll enligt plan på 212 087 kr med följande:

OVK, rengöring frånluftskanaler kvartersgård, injustering rep fläktar och kåpor samt service motorvärmare.

Not 4 Arvoden och övriga ersättningar samt sociala kostnader

	2020	2019
Arvoden		
Arvode och andra ersättningar	124 267	118 176
Sociala kostnader	38 489	36 460
	162 756	154 636

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 983 204	28 983 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 983 204	28 983 204
Ingående avskrivningar	-7 164 858	-6 884 356
Årets avskrivningar	-280 502	-280 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 445 360	-7 164 858
Utgående redovisat värde	21 537 844	21 818 346
Taxeringsvärden byggnader	54 505 000	54 505 000
Taxeringsvärden mark	29 940 000	29 940 000
	84 445 000	84 445 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	28 143 900	28 143 900
	28 143 900	28 143 900

Not 7 Kabel-TV

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	715 654	715 654
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	715 654	715 654
Ingående avskrivningar	-361 106	-325 023
Årets avskrivningar	-35 483	-36 083
Utgående ackumulerade avskrivningar	-396 589	-361 106
Utgående redovisat värde	319 065	354 548

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 000	0
Under året tillkommande anskaffningsvärden	13 600	64 000
	77 600	64 000

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 500	3 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 500	3 500
Utgående redovisat värde	3 500	3 500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringspremier	82 655	80 169
Fastighetsskötsel	45 071	44 597
Kabel-TV	18 902	18 657
Bredband	29 400	29 400
Vatten & hushållsavfall	27 024	27 001
Övriga förutbetalda kostnader	6 900	6 770
Övriga upplupna intäkter	14 799	0
	224 751	206 594

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,55	2021-01-14	2 436 729	2 579 853
Stadshypotek AB	1,55	2021-03-04	2 220 085	2 220 085
Stadshypotek AB	1,06	2021-01-30	3 062 994	3 137 994
Stadshypotek AB	1,16	2022-03-01	7 187 894	7 287 894
Stadshypotek AB	1,27	2022-12-30	6 710 922	6 850 734
			21 618 624	22 076 560

Avgår kortfristig del av långfristig skuld	-2 703 021	-482 936
---	------------	----------

Under nästa verksamhetsår ska föreningen villkorsändra 3 st lån varav ett av dessa klassificeras som kortfristig skuld. Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 482 936 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 14 631 500 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 284 103 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns 3 st lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande räkenskapsår). Ett av dessa lån kan per bokslutsdag avslutas och redovisas därför som en kortfristig skuld under Not 11. Tidigare år har samtliga lån redovisats som långfristiga, förutom den del som är planerad att amorteras under kommande räkenskapsår. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Då lånen redovisas som kortfristig skuld påverkar det nyckeltalet föreningens likviditet. *1/1*

Not 12 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	4 284 103	19 686 880
	4 284 103	19 686 880

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
El	13 053	15 100
Fjärrvärme	74 857	75 992
Snöröjning	24 706	31 915
Räntekostnader	22 587	21 842
Förskottsbetalda hyror	325 411	357 506
Ekonomisk förvaltning	35 824	46 689
Övriga upplupna kostnader	6 000	6 000
	502 438	555 044

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vi har tagit beslut om att hela fastighetens avloppssystem ska rensas och spolras. När detta genomförs kommer även en översyn av rören att ses över. På grund av den rådande pandemin har detta inte kunnat genomföras under 2020. När det väl blir dags kommer information att delas ut till oss var och en. När spolning av avloppssystem görs behöver personalen komma in i varje lägenhet för att kunna genomföra detta.

Under år 2021 kommer vi att göra en investering genom att byta ut vår fjärrvärmeanläggning som funnits i föreningen sedan 1981. Vi kommer att få en anläggning som är bättre anpassad till vår förening men också för att det verkligen är dags för en upprustning innan haveri på grund av ålder. Under året kommer vi också att påbörja byggnationen av kvarterslokalen.

Vi i styrelsen har fattat beslut om att byta internetleverantör från Halebop som tog över efter Riksnet till ett Umeåföretag som heter Netero. Netero kan leverera en bra produkt, en snabb och enkel service men vi tycker också att det är viktigt att satsa på en lokal förankring. *W3*

Styrelsen tackar medlemmarna för det gångna året.

Umeå 2021-05-19



Stefan Andersson

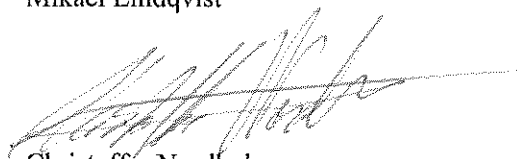


Jan Lindgren



Mikael Lindqvist

Maria Jonsson Wedin



Christoffer Nordholm



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-24

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor



Sten Bergmark
Revisor

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 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 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.

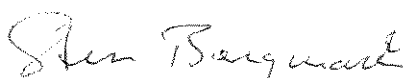
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den 24 maj 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor



Sten Bergmark
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snipan, org.nr 716415-2147

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snipan 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, förfalskning, 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 min (vår) 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 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 förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Snipan 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. Jag som auktoriserad 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. 