

Årsredovisning för

Brf Snickaren nr 2

715200-1447

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2019.

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.

Fakta om föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snickaren 2	1958	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring/Söderberg och Partners Insurance.

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 består av 1 byggnad i 12 våningar med 62 lägenheter. Fastighetens adress är Ankdammsgatan 40 i Solna.

Byggnadens totalareal är enligt fastighetstaxeringen 2 571 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

Utfört underhåll	År
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 EI 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 EI	2011
Relining av dagvattenledning	2009/2010

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Fastighetsskötsel utförs av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

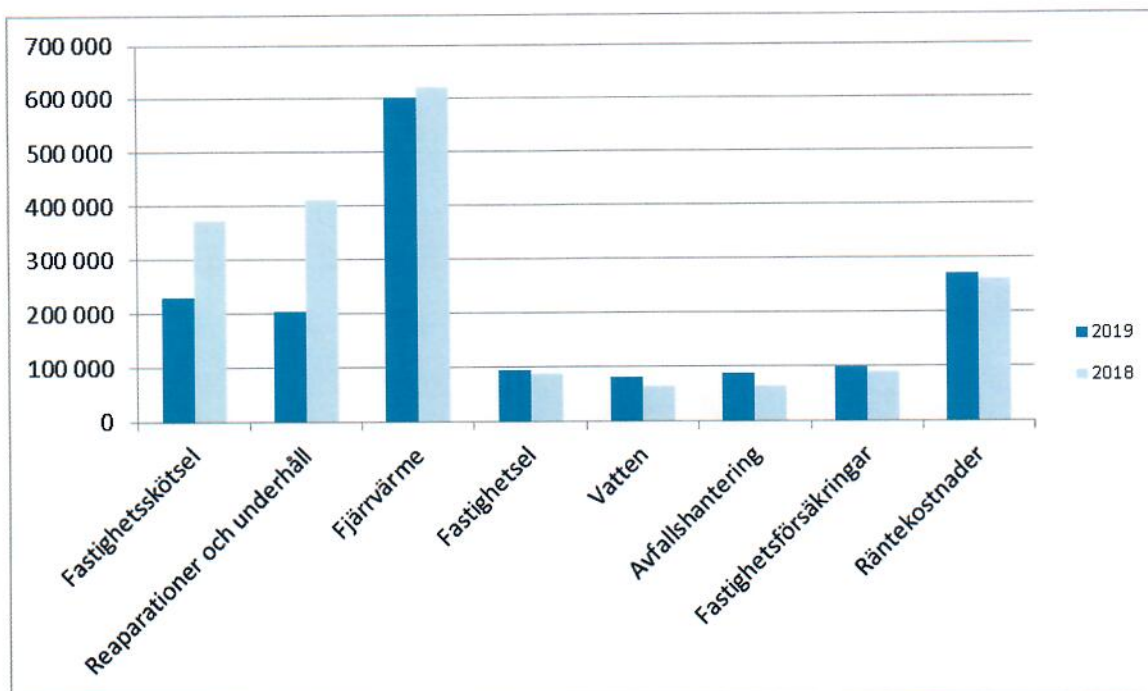
Föreningens ekonomi

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

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.

Lån i Swedbank på 2 287 500SEK amorterades 2019-06-19.

Fördelning av väsentliga kostnader:



MEDLEMSINFORMATION

Medlemsantal

Medlemmar vid årets början – 92 st.

Tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 10 st.

Avgående medlemmar under räkenskapsåret – 7 st.

Medlemmar vid årets slut – 95 st.

Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning.

19/4 2018 – 25/4 2019

Namn	Uppdrag	Anmärkning
Jonas Karlsson	Ordförande	
Christina Sandström	Kassör	
Emma Hallstan	Sekreterare	
Patrik Önerdal		
Mark Goodliffe	Suppleant	
Daniel Jansson	Suppleant	
Tomas Lööv	Suppleant	

25/4 2019 – 31/12 2019

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

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Namn	Uppdrag
Tina Jacobsén	Sammanställande
Karin Hall	Ledamot

Revisor

Namn	Uppdrag	Byrå / Brf
Nina Åström	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
Martin Rana	fom 2019-09-02	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 2019 har det skickats 10 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 tre år så att alla lån inte behöver förhandlas om samma år.

Utförda underhållsarbeten

Ommålning cykelhus.

Underhåll av cykelhuset omfattade målning, nya dörrar, nya stuprör och hängrännor

Städdag

Den 21 september genomförde styrelsen en städdag där delar av styrelsen tillsammans med medlemmar deltog och städade delar av fastigheten invändigt och utvändigt.

Utveckling årsavgiften

Avgifterna höjdes inte under 2019.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPSÅRET:

All armatur utomhus byttes ut och ledbelysning installerades.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 365 931	3 293 943	3 082 806	2 633 916	2 450 154
Resultat efter finansiella poster	568 000	237 231	709 096	447 169	86 933
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	607	594	556	475	442
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 791	5 221	5 221	5 240	1 116
Soliditet, %	26	23	22	21	53

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).

EGET KAPITAL

<i>Vid årets ingång</i>	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Upplåtelseavgifter</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	730 583	1 024 759	4 680 950	2 055 947	237 231
Avsättning till underhållsfond		300 000		-300 000	
Föregående års resultat				237 231	-237 231
Årets resultat					568 000
Vid årets utgång	730 583	1 324 759	4 680 950	1 993 178	568 000

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlat resultat	kr
Balanserat resultat	1 993 178
Årets resultat	568 000
Totalt	2 561 178
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	417 000
Uttag från fond för yttre underhåll (årets underhåll)	-124 295
Balanseras i ny räkning	2 268 473
Totalt	2 561 178

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>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Nettoomsättning	2	3 365 931	3 293 943
Övriga rörelseintäkter		1 580	40 633
Summa rörelseintäkter		3 367 511	3 334 576
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-230 876	-373 734
Reparationer och underhåll	4	-204 581	-410 518
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-862 874	-836 356
Övriga driftskostnader	6	-154 168	-143 203
Fastighetsskatt		-85 374	-82 894
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-159 428	-191 587
Personalkostnader	8	-144 243	-118 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-688 347	-685 875
Rörelseresultat		837 620	492 131
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	300	7 469
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-269 920	-262 369
Resultat efter finansiella poster		568 000	237 231
Resultat före skatt		568 000	237 231
Årets resultat		568 000	237 231

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	11	33 483 789	34 172 136
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		33 483 789	34 172 136
Summa anläggningstillgångar		33 483 789	34 172 136
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		12 638	28 693
Övriga fordringar		21 312	21 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		71 157	66 902
Summa kortfristiga fordringar		105 107	117 521
Kassa och bank		1 823 437	2 972 889
Summa omsättningstillgångar		1 928 544	3 090 410
SUMMA TILLGÅNGAR		35 412 333	37 262 546
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		730 583	730 583
Fond för yttre underhåll		1 324 759	1 024 759
Upplåtelseavgifter		4 680 950	4 680 950
Summa bundet eget kapital		6 736 292	6 436 292
Fritt eget kapital			
Vinst eller förlust föregående år		1 993 178	2 055 947
Årets resultat		568 000	237 231
Summa fritt eget kapital		2 561 178	2 293 178
Summa eget kapital		9 297 470	8 729 470
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	25 450 000	27 737 500
Summa långfristiga skulder		25 450 000	27 737 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	50 000	50 000
Förskott från kunder		-	6 779
Leverantörsskulder		89 289	182 936
Skatteskulder		3 529	7 850
Övriga kortfristiga skulder		67 243	55 278
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	454 802	492 733
Summa kortfristiga skulder		664 863	795 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 412 333	37 262 546

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	568 000	237 231
Avskrivningar	688 347	685 876
	1 256 347	923 107
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 256 347	923 107
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	12 415	-11 880
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-130 713	-1 104 561
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 138 049	-193 334
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-264 125
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-264 125
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 287 500	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 287 500	-50 000
Årets kassaflöde	-1 149 451	-507 459
Likvida medel vid årets början	2 972 888	3 480 348
Likvida medel vid årets slut	1 823 437	2 972 889

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

Skatt

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	3 229 370	3 162 709
Hyror garage och parkeringsplatser	125 895	123 241
Intäkter överlåtelse, pantsättningar och andrahandsuthyrningar	10 650	8 000
Öresutjämning	16	-7
Summa	3 365 931	3 293 943

Not 3 Fastighetsskötsel

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel, fastighet	64 004	83 738
Fastighetsskötsel, gård	39 375	39 875
Fastighetsskötsel, hiss	4 762	8 469
Städning mm	80 740	76 460
Snöröjning	21 801	22 013
OVK	-	101 938
Övrig service	20 194	41 241
Summa	230 876	373 734

Not 4 Reparationer och underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Reparationer av:		
Bostäder	8 844	76 369
Gemensamma utrymmen	8 489	25 536
Hissar	45 399	13 052
Installationer	16 188	69 590
Garage och parkering	1 366	-
Underhåll av:		
Bostäder	6 875	513
Gemensamma utrymmen	76 744	15 267
Installationer	11 338	123 816
Huskropp	29 338	86 375
Summa	204 581	410 518

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Elkostnader	94 486	88 942
Fjärrvärme	600 378	619 104
Vatten	81 008	64 079
Sophämtning	87 002	64 231
Summa	862 874	836 356

Not 6 Övriga driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsförsäkring	100 673	90 932
Kabel-TV	50 804	49 660
Mobilt bredband	2 691	2 611
Summa	154 168	143 203

Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	67 392	64 280
Revisionsarvode	15 520	30 206
Övriga förvaltningskostnaderna	27 537	50 999
Bankkostnader	3 382	3 431
Juridik	6 188	-
Överlåtelse - och pantsättningsavgifter	11 913	15 649
Föreningsavgifter	6 090	5 970
Övriga kostnader	21 406	21 052
Summa	159 428	191 587

Not 8 Personalkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	110 000	90 000
Sociala kostnader	34 243	28 278
Summa	144 243	118 278

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ränteintäkter och påminnelseavgifter	300	7 469
Summa	300	7 469

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	269 920	262 369
Summa	269 920	262 369

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	38 865 717	38 601 592
-Nyanskaffningar	-	264 125
-Omklassificeringar	-	-
Vid årets slut	38 865 717	38 865 717
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 693 581	-4 007 706
-Årets avskrivning	-688 347	-685 875
Vid årets slut	-5 381 928	-4 693 581
Redovisat värde vid årets slut	33 483 789	34 172 136
Varav mark	4 480 558	4 480 558

Not 12 Långfristiga skulder

Swedbank	Räntesats 2019-12-31	Räntesats 2018-12-31	Villkors- ändringsdag	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
2855214389	0	2,060	-	-	2 287 500
2950796678	0,830	0,830	2020-09-25	8 500 000	8 500 000
2950796728	1,060	1,060	2021-09-24	8 500 000	8 500 000
2950796736	1,280	1,280	2022-09-23	4 200 000	4 200 000
2951002712	0,892	0,390	rörlig, 3 mån	4 300 000	4 300 000
Summa				25 500 000	27 787 500
Avgår kortfristig del				-50 000	-50 000
Summa				25 450 000	27 737 500

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	28 354 000	28 354 000
Eventalförpliktelser	inga	inga
	28 354 000	28 354 000

**Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda
intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	288 865	298 130
Upplupna räntekostnader	41 038	57 553
Upplupna kostnader	124 899	137 050
Summa	454 802	492 733

Underskrifter

Solna, den 30/3-2020



Camilla Engström



Olof Sandström



Patrik Önnerdal



Jonas Karlsson



Christina Sandström

Min revisionsberättelse har lämnats den 1/4-2020



Martin Rana
Auktoriserad revisor



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 2019.

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 2019 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 revisionssed 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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, 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 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 2019 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 revisionssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens 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 ersättningskyldighet 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 1 april 2020

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor



Barbro Hedman

Förtroendevald revisor