

Årsredovisning

för

Brf Snipan

716415-2147

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10

Styrelsen för Brf Snipan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 6 300 kvm och övrig uthyrd yta 700 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 & sekreterare
Ralph Lindberg	ledamot
Urban Gregorsson	ledamot
Jan Lindgren	ledamot
Jonatan Pålsson	suppleant
Elena Gustafsson	suppleant
Kenneth Johansson	suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden.
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.

Revisor

Revisor är KPMG AB med huvudansvarig revisor Benjamin Henriksson. Föreningsvald revisor är Lena Granstedt och revisionssuppleant Urban Gregorsson.

Valberedning

Vakant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Förvaltning

Föreningen har ett avtal med Castor 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 senast 2023 som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Underhållsplanen bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. Årligen reserveras ett belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har vi haft fysiska styrelsemöten. En ny revisor har vi antagit KPMG. Vår tekniska förvaltare har vi haft ett år och förtroendet kvarstår. Nya förslag på vindskydd har provbyggts. Kvarterslokalen behövde en del ny panel därför sköts ommålning till sommaren 2024. Inga stora investeringar har gjorts men däremot har det tagits ett beslut om att byta altan/balkongdörrar och intilliggande under 2024.

Medlemsinformation

Medlemsantalet vid ingången till räkenskapsåret uppgick till 103 personer.

Medlemsantalet vid utgången av räkenskapsåret uppgick till 107 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 st överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 2 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgifter och hyror	4 793	4 782	4 774	4 763
Resultat efter finansiella poster	567	1 030	694	1 168
Soliditet (%)	22,4	20,3	17,0	14,5
Årsavgift per m2 bostadsarea (kr)	706	706	706	706
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 881	2 950	3 019	3 088
Lån per m2 bostadsarea (kr)	3 197	3 274	3 350	3 427
Sparande per kvm (kr/kvm)	129	193	145	212
Räntekänslighet (%)	4,5	4,6	4,7	4,8
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	172	165	159	135
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	92,8	93,1	93,4	93,6

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	443 778	2 032 375	2 026 925	1 030 232	5 533 310
Disposition av föregående års resultat:			1 030 232	-1 030 232	0
Reservering till yttre fond		695 000	-695 000		0
Årets resultat				567 045	567 045
Belopp vid årets utgång	443 778	2 727 375	2 362 157	567 045	6 100 355

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 362 157
årets vinst	567 045
	2 929 202

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	695 000
i ny räkning överföres	2 234 202
	2 929 202

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter	2		
Årsavgifter och hyror		4 792 546	4 782 382
Övriga rörelseintäkter		12 741	4 707
Summa rörelseintäkter		4 805 287	4 787 089
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 989 403	-2 741 365
Övriga externa kostnader		-254 239	-238 647
Personalkostnader	4	-200 895	-160 768
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-336 258	-323 542
Summa rörelsekostnader		-3 780 795	-3 464 322
Rörelseresultat		1 024 492	1 322 767
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 109	13
Räntekostnader och liknande resultatposter		-484 556	-292 548
Summa finansiella poster		-457 447	-292 535
Resultat efter finansiella poster		567 045	1 030 232
Resultat före skatt		567 045	1 030 232
Årets resultat		567 045	1 030 232

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	21 330 864	20 976 840
Inventarier, verktyg och installationer	7	347 433	320 065
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	0	594 350
Summa materiella anläggningstillgångar		21 678 297	21 891 255
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepapperinnehav	9	3 500	3 500
Andra långfristiga värdepappersinnehav		120 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		123 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		21 801 797	21 894 755
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 863	12 424
Övriga fordringar		724 696	13
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	207 389	177 187
Summa kortfristiga fordringar		938 948	189 624
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 533 019	5 145 542
Summa kassa och bank		4 533 019	5 145 542
Summa omsättningstillgångar		5 471 967	5 335 166
SUMMA TILLGÅNGAR		27 273 764	27 229 921

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		443 778	443 778
Fond för yttre underhåll		2 727 375	2 032 375
Summa bundet eget kapital		3 171 153	2 476 153

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 362 157	2 026 925
Årets resultat		567 045	1 030 232
Summa fritt eget kapital		2 929 202	3 057 157

Summa eget kapital

6 100 355 **5 533 310**

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 11, 12	19 686 880	20 169 816
Summa långfristiga skulder		19 686 880	20 169 816

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	482 936	482 936
Leverantörsskulder		330 874	388 964
Skatteskulder		29 707	19 756
Övriga skulder		21 092	20 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	621 920	614 190
Summa kortfristiga skulder		1 486 529	1 526 795

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

27 273 764 **27 229 921**

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	14	567 045	1 030 232
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	15	336 258	323 542
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		903 303	1 353 774
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		5 561	3 557
Förändring av kortfristiga fordringar		-754 885	-206
Förändring av leverantörsskulder		-58 090	88 259
Förändring av kortfristiga skulder		17 824	56 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten		113 713	1 501 514
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-123 300	22 372
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-120 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-243 300	22 372
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-482 936	-482 936
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-482 936	-482 936
Årets kassaflöde		-612 523	1 040 950
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 145 542	4 104 592
Likvida medel vid årets slut		4 533 019	5 145 542

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	10-20 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

Årsavgifter och hyror

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	4 457 609	4 457 609
Hyra garage och parkeringar	266 665	265 148
Elabonnemang, IT-avgifter	29 532	29 532
Pant- och överlåtelseavgifter	12 391	4 557
Intäkter laddstolpar	15 631	7 019
Övriga intäkter	23 459	23 224
	4 805 287	4 787 089

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	223 752	185 269
El	224 162	235 479
Uppvärmning	678 694	635 569
Energiretur	31 304	36 948
Vatten och avlopp	302 475	282 472
Städ och renhållning	222 253	187 001
Snöröjning, sandning, sopning	251 778	153 387
Fastighetsskatt	279 726	268 092
Fastighetsförsäkring	92 728	94 179
Bredband	180 000	154 600
Kabel-TV	85 838	77 842
Reparationer och underhåll 1)	416 692	430 526
	2 989 402	2 741 364

1)

I reparationer och underhåll ingår följande:

Reparationer av vattenskada, byte fläktar, byte uppbruten dörr, installation golvbrunn och nytt torkskåp.

Inga reparationer och underhåll enligt underhållsplan.

Not 4 Arvoden och övriga ersättningar samt sociala kostnader

	2023	2022
Arvoden		
Arvode och andra ersättningar	153 350	123 055
Sociala kostnader	47 545	37 713
	200 895	160 768

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 983 204	28 983 204
Inköp	48 750	0
Aktiverat pågående arbete	594 350	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	29 626 304	28 983 204
Ingående avskrivningar	-8 006 364	-7 725 862
Årets avskrivningar	-289 076	-280 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 295 440	-8 006 364
Utgående redovisat värde	21 330 864	20 976 840
Taxeringsvärden byggnader	68 916 000	68 916 000
Taxeringsvärden mark	32 850 000	32 850 000
	101 766 000	101 766 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	28 143 900	28 143 900
	28 143 900	28 143 900

Not 7 Kabel-TV och inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	798 893	846 080
Inköp	74 550	0
Avdrag för bidrag	0	-47 187
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	873 443	798 893
Ingående avskrivningar	-478 828	-435 788
Årets avskrivningar	-47 182	-43 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-526 010	-478 828
Utgående redovisat värde	347 433	320 065

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	594 350	569 534
Under året tillkommande anskaffningsvärden	0	24 816
Under året avgående anskaffningsvärden	-594 350	0
	0	594 350

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
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

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringspremier	119 508	92 728
Fastighetsskötsel	58 251	55 938
Kabel-TV	22 550	21 441
Övriga förutbetalda kostnader	7 080	7 080
	207 389	177 187

Under året har föreningen bytt leverantör för bredband. I och med detta har faktureringsmetoden ändrats, numera faktureras bredbandskostnaden varje månad och det är därmed inget som periodiseras.

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	2,41	2025-03-30	2 007 357	2 150 481
Stadshypotek AB	1,56	2027-03-01	2 220 085	2 220 085
Stadshypotek AB	0,81	2026-01-30	2 762 994	2 862 994
Stadshypotek AB	1,53	2026-03-01	6 887 894	6 987 894
Stadshypotek AB	4,25	2026-12-30	6 291 486	6 431 298
			20 169 816	20 652 752
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-482 936	-482 936

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 19 686 880 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Ingenting förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns det inga lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Klassificeringen av lånen, om det redovisas som kortfristig eller långfristig skuld, påverkar nyckeltalet föreningens likviditet.

Not 12 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	18 238 072
	0	18 238 072

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
El	32 569	55 184
Fjärrvärme	96 128	92 301
Snöröjning	35 421	15 000
Räntekostnader	25 894	26 929
Förskottsbetalda hyror	378 736	367 651
Ekonomisk förvaltning (inkl revision)	47 172	51 125
Övriga upplupna kostnader	6 000	6 000
	621 920	614 190

Not 14 Räntor och utdelningar

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	27 109	13
Erlagd ränta	-497 685	-304 796
	-470 576	-304 783

Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	336 258	323 542
	336 258	323 542

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Altan/balkongdörrar och intilliggande fönster kommer att bytas under 2024.

Umeå den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Christoffer Nordholm
Ordförande

Jan Lindgren

Mikael Lindqvist

Urban Gregorsson

Ralph Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Lena Granstedt
Revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-06-13 08:27:58 UTC+00:00

Styrelseledamot

RALPH LINDBERG



SE BankID - 95244a04-db07-4420-98b6-67891aaf4d0d

2024-06-13 17:26:04 UTC+00:00

Styrelseledamot

Jan Erland Lindgren



SE BankID - e62b7e3d-8ebd-4749-898c-c52a56618084

2024-06-13 18:14:01 UTC+00:00

Styrelseledamot

OLOF MIKAEL LINDQVIST



SE BankID - 493ce5ba-9916-4756-a793-358082af452b

2024-06-13 19:59:39 UTC+00:00

Styrelseledamot

Stig Urban Gregorsson



SE BankID - 7d8a4356-7023-4d02-ab72-1c1f4cf6aa23

2024-06-13 21:44:44 UTC+00:00

Ordförande

Nils Magnus Christoffer Nor...



SE BankID - 86090495-bdff-4d21-ab73-8ffb0dca0ec5

2024-06-17 06:11:20 UTC+00:00

Revisor

LENA GRANSTEDT



SE BankID - 5b1b1536-7e4a-4caf-9652-e1dc1ea4f399

2024-06-18 06:57:30 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

MATS BENJAMIN HENRIKSSON



SE BankID - 06b3ee18-962e-4076-bf2c-69f0843244a1

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Snipan för år 2023.

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 2023 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 förtroendevalda 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 16 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Det registrerade revisionsbolagets 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 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 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 BRF Snipan för år 2023 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.

Anmärkning

Vid den ordinarie föreningsstämman 31 Maj 2023 beslutades att arvode ska utgå till styrelseledamöterna med sammanlagt 80 000kr. Det styrelsearvode som utbetalades för perioden uppgår till 123 350 kr och överstiger det av stämman beslutade arvodet med totalt 43 350 kr. Det har därmed utbetalats ett högre arvode för perioden än vad som har beslutats vid stämma och i strid med 7 kap. 26 § i lag om ekonomiska föreningar.

Ort och dag som framgår av våra elektroniska signaturer

KPMG AB

Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Lena Granstedt
Förtroendevald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LENA GRANSTEDT (SSN-validerad)

Godkänd revisor

På uppdrag av: Förtroendevald revisor

Serienummer: 332c76983859da[...]b5b4ce5d2e2bd

IP: 193.181.xxx.xxx

2024-06-17 12:15:26 UTC



MATS BENJAMIN HENRIKSSON (SSN-validerad)

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-06-18 06:59:27 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på **<https://penneo.com/validator>**