

Årsredovisning

för

Brf Snipan

716415-2147

Räkenskapsåret

2022

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Tilläggsupplysningar	9

Styrelsen för Brf Snipan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 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
Maria Wedin	ledamot
Jan Lindgren	ledamot
Urban Gregorsson	suppleant
Elena Gustafsson	suppleant
Robert Arnell	suppleant
Kenneth Johansson	suppleant

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 Lena Granstedt.

Valberedning

Vakant

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-11.

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 som årligen uppdateras av styrelsen. Årligen reserveras ett belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 där pandemin försvann och allt sakteliga gick tillbaka till det nya normala, vi i styrelsen hade till en början digitala möten men har övergått till närvaromöte med en flexibilitet att sitta på distans, vilket har fungerat bra för oss. Aktiviteterna med er medlemmar som vi genomförde, våra städdagar är trevliga och mycket uppskattade från utegruppen och styrelsen. Dessa dagar skapar trivsel och gemenskap bland oss medlemmar.

Under året har vi gjort en hel del, satsningen på vår ute miljö fortsatte då vi har införskaffat ett fotbollsmål till våra barn och ungdomar. Vi ville få ner hastigheten och minska trafiken på våra gårdar, stora krukor med blommor ha vi placerat ut som farthinder och uppskattats av medlemmarna. Vi provade att göra en blomsteräng bakom kvarterslokalen. Bevattnings möjlighet är skapad så att de som vill kan hämta vatten vid kvarterslokalen. Vi planterade syrener på södergården, vi tog bort stora gamla träd på norrgården. Vi har bytt ut fläktaggregat på vissa fastigheter, för att luftkvaliteten har varit dålig. Styrelsen har fattat beslut om att altan- och balkongdörrar kommer att bytas ut, besiktning och samtal tas med styrelsen.

Medlemsinformation

Medlemsantalet vid ingången till räkenskapsåret uppgick till 103 personer.

Medlemsantalet vid utgången av räkenskapsåret uppgick till 103 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 2 st överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år 7 st).

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Årsavgifter och hyror	4 782	4 774	4 763	4 770
Resultat efter finansiella poster	1 030	694	1 168	1 028
Soliditet (%)	20,3	17,0	14,5	10,3
Årsavgift per m2 bostadsarea (kr)	706	706	706	706
Lån per m2 bostadsarea (kr)	3 274	3 350	3 427	3 499
Skuldränta (%)	1,3	1,2	1,2	1,1

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	1 739 375	1 625 765	694 160	4 503 078
Disposition av föregående års resultat:			694 160	-694 160	0
Reservering till yttre fond		695 000	-695 000		0
Ianspråkstagande yttre fond		-402 000	402 000		0
Årets resultat				1 030 232	1 030 232
Belopp vid årets utgång	443 778	2 032 375	2 026 925	1 030 232	5 533 310

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 026 925
årets vinst	1 030 232
	3 057 157

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	695 000
i ny räkning överföres	2 362 157
	3 057 157

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

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter	2		
Årsavgifter och hyror		4 782 382	4 774 338
Övriga rörelseintäkter		4 707	11 649
Summa rörelseintäkter		4 787 089	4 785 987
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 741 365	-3 119 136
Övriga externa kostnader		-238 647	-226 827
Personalkostnader	4	-160 768	-162 565
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-323 542	-319 701
Summa rörelsekostnader		-3 464 322	-3 828 229
Rörelseresultat		1 322 767	957 758
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		13	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-292 548	-263 598
Summa finansiella poster		-292 535	-263 598
Resultat efter finansiella poster		1 030 232	694 160
Resultat före skatt		1 030 232	694 160
Årets resultat		1 030 232	694 160

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5, 6	20 976 840	21 257 342
Inventarier, verktyg och installationer	7	320 065	410 292
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	594 350	569 534
Summa materiella anläggningstillgångar		21 891 255	22 237 168

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepapperinnehav	9	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500

Summa anläggningstillgångar

21 894 755

22 240 668

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		12 424	15 981
Övriga fordringar		13	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	177 187	176 984
Summa kortfristiga fordringar		189 624	192 976

Kassa och bank

Kassa och bank		5 145 542	4 104 592
Summa kassa och bank		5 145 542	4 104 592

Summa omsättningstillgångar

5 335 166

4 297 568

SUMMA TILLGÅNGAR

27 229 921

26 538 236

Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		443 778	443 778
Fond för yttre underhåll		2 032 375	1 739 375
Summa bundet eget kapital		2 476 153	2 183 153

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		2 026 925	1 625 765
Årets resultat		1 030 232	694 160
Summa fritt eget kapital		3 057 157	2 319 925

Summa eget kapital		5 533 310	4 503 078
---------------------------	--	------------------	------------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	6, 11, 12	20 169 816	5 013 475
Summa långfristiga skulder		20 169 816	5 013 475

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	482 936	16 122 213
Leverantörsskulder		388 964	300 705
Skatteskulder		19 756	11 426
Övriga skulder		20 949	16 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	614 190	571 324
Summa kortfristiga skulder		1 526 795	17 021 683

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 229 921	26 538 236
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------

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

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	4 457 609	4 457 609
Hyra garage och parkeringar	265 148	260 080
Elabonnemang, IT-avgifter	29 532	44 994
Pant- och överlåtelseavgifter	4 557	11 649
Intäkter laddstolpar	7 019	0
Övriga intäkter	23 224	11 655
	4 787 089	4 785 987

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	185 269	180 824
El	235 479	186 835
Uppvärmning	635 569	649 280
Energiretur	36 948	71 983
Vatten och avlopp	282 472	278 609
Städ och renhållning	187 001	177 810
Snöröjning, sandning, sopning	153 387	258 390
Fastighetsskatt	268 092	259 762
Fastighetsförsäkring	94 179	90 450
Bredband	154 600	117 600
Kabel-TV	77 842	75 613
Reparationer och underhåll 1)	430 526	771 980
	2 741 364	3 119 136

1)

I reparationer och underhåll ingår följande:

Reparationer av vattenskador, byte styrkort ventilationsaggregat, byte golvbrunn m.m.

Inga reparationer och underhåll enligt underhållsplan.

Not 4 Arvoden och övriga ersättningar samt sociala kostnader

	2022	2021
Arvoden		
Arvode och andra ersättningar	123 055	123 699
Sociala kostnader	37 713	38 866
	160 768	162 565

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 983 204	28 983 204
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 983 204	28 983 204
Ingående avskrivningar	-7 725 862	-7 445 360
Årets avskrivningar	-280 502	-280 502
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 006 364	-7 725 862
Utgående redovisat värde	20 976 840	21 257 342
Taxeringsvärden byggnader	68 916 000	59 905 000
Taxeringsvärden mark	32 850 000	33 018 000
	101 766 000	92 923 000

Not 6 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	28 143 900	28 143 900
	28 143 900	28 143 900

Not 7 Kabel-TV och inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	846 080	715 654
Inköp	0	130 426
Avdrag för bidrag	-47 187	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	798 893	846 080
Ingående avskrivningar	-435 788	-396 589
Årets avskrivningar	-43 040	-39 199
Utgående ackumulerade avskrivningar	-478 828	-435 788
Utgående redovisat värde	320 065	410 292

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	569 534	77 600
Under året tillkommande anskaffningsvärden	24 816	555 934
Under året avgående anskaffningsvärden	0	-64 000
	594 350	569 534

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringspremier	92 728	85 750
Fastighetsskötsel	55 938	45 206
Kabel-TV	21 441	19 458
Bredband	0	19 600
Övriga förutbetalda kostnader	7 080	6 970
	177 187	176 984

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 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB	2,41	2025-03-30	2 150 481	2 293 605
Stadshypotek AB	1,56	2027-03-01	2 220 085	2 220 085
Stadshypotek AB	0,81	2026-01-30	2 862 994	2 962 994
Stadshypotek AB	1,53	2026-03-01	6 987 894	7 087 894
Stadshypotek AB	4,25	2026-12-30	6 431 298	6 571 110
			20 652 752	21 135 688
Avgår kortfristig del av långfristig skuld			-482 936	-16 122 213

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 1 931 744 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 18 238 072 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns det inga lån med villkorsändringsdag under år 2023 (nästkommande räkenskapsår). Ifjol var det 4 st lån med villkorsändringsdag under 2022, därav en högre kortfristig del under 2021. Klassificeringen av lånen, om det redovisas som kortfristig eller långfristig skuld, påverkar nyckeltalet föreningens likviditet.

Not 12 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	18 238 072	4 040 979
	18 238 072	4 040 979

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
El	55 184	27 814
Fjärrvärme	92 301	91 899
Snöröjning	15 000	19 906
Räntekostnader	26 929	20 422
Förskottsbetalda hyror	367 651	344 974
Ekonomisk förvaltning (inkl revision)	51 125	44 114
Övriga upplupna kostnader	6 000	22 195
	614 190	571 324

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ommålningen, som planerades 2022, utfördes inte under året då vi i styrelsen kom överens om att vi avvaktar eftersom virkespriserna varit höga. Vi hoppas på att priserna kommer sjunka till 2023.

Umeå den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Christoffer Nordholm

Mikael Lindqvist

Ralph Lindberg

Jan Lindgren

Maria Wedin

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Lena Granstedt
Revisor

Deltagare

BRF SNIPAN 716415-2147 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Solveig Maria Wedin

Maria Wedin

2023-05-14 14:02:29 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jan Erland Lindgren

Jan Lindgren

2023-05-12 07:16:25 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: RALPH LINDBERG

Ralph Lindberg

2023-05-12 09:02:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: MIKAEL LINDQVIST

Mikael Lindqvist

2023-05-15 04:06:57 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Magnus Christoffer Nordholm

Christoffer Nordholm

2023-05-12 08:18:12 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Marcus Sundberg

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

2023-05-16 11:02:35 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA GRANSTEDT

Lena Granstedt

2023-05-16 09:35:53 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

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 2022.

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 2022 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 2022 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.

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 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 det datum som framgår av våra elektroniska underskrifter

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Sundberg
Auktoriserad revisor

Lena Granstedt.
Förtroendevald revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-16 11:02:20 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Leif Marcus Sundberg

Datum

Marcus Sundberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

LENA GRANSTEDT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-05-16 09:37:50 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: LENA GRANSTEDT

Datum

Lena Granstedt

Leveranskanal: E-post