

# Årsredovisning 2022

BRF SNICKAREN 3

769604-0372



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF SNICKAREN 3

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	12
Noter	13

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



# KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## RESULTATRÄKNING

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## BALANSRÄKNING

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## NOTER

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## GILTIGHET

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## VERKSAMHETEN

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

---

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

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 1999-03-09.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i SUNDBYBERG.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten SNICKAREN 2, FREDSGATAN 14A OCH B på adressen Fredsgatan 14 i Sundbyberg. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 22 bostadsrätter om totalt 1 217 kvm och 2 lokaler om 64 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Thord Byström	Ordförande
Patrik Matthies	Kassör
Inez Elisabet Druse	Sekreterare
Gunnel Maria Frisk	suppleant

### FIRMATECKNING

Patrik Matthies och Thord Byström



## REVISORER

Niklas Feiff      Feiff Revision AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-19. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden förutom årsmötesprotokoll

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

Ekonomisk förvaltning Nabo

Sundbybergs Stadsnät

Vattenfall

Sundbybergs Avfall och vatten

Norrenergi

Nordic Green Energy

Bostadsrätterna

Nordea Hypotek

Solna Sundbyberg Renare Kanaler

Trygg Hansa

Hyresgästföreningen

One.Com (websida)

Hyresgästföreningen

Feiff revision

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Skötsel av fastigheterna har i allt väsentligt handhåfts av Thord Byström som varit behjälplig för såväl bostadsrättsinnehavare och hyresgäster där det varit möjligt.

Under året har bland annat följande fallit på styrelsen utöver styrelsearbetet. Att inte behöva anlita utomstående företag för arbeten som kan handhas av styrelsen har varit ekonomiskt värdefullt för föreningen.

- montering av redskapshållare i tvättstuga
  - cirkulationspump för varmvatten har lagats
  - byte av cirkulationspump
  - lampbyten har fortlöpande skett i båda uppgångarna under året
  - uppstart av dräneringspump
  - lagat tvättmaskin i väntan på reparatör
  - rengöring av sopstation
  - arbeten på baksidan under sommar och höst har skötts av Lisa och Thord
  - återkommande gräsklippning på baksidan sköts av Thord
  - torktummlaren lagat av Thord
  - justeringar av ytterdörrar
  - trapphusbelysningen felsökt och reparerat
  - inköp och byte av köksblandare i hyreslokal
  - rengjort avlopp i hyreslokal
  - byte av dörrhandtag hyreslokal
  - bortforsling av sopor från föreningens allmänna utrymmen
  - återkommande lövkattning på baksidan
- daglig kontroll av drift i undercentralen -städavtal är uppsagt i oktober och föreningens styrelse har övertagit städningen, dels har vi inte varit nöjda med det arbete som utförts, men även kostnaden. Beräknas kunna halvera städkostnader genom effektivisera arbetet utan att göra avkall på kvaliteten på arbetet.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### EKONOMI

Medlemsavgifterna höjdes med 8%

Föreningens räntekostnader har stigit. Föreningen har bundit halva lånet på 3 år till 2,85% ränta. Resterande lån ligger rörligt. Detta gjordes tidigt 2022 pga kommande räntehöjningar.

### FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Uppsagt städavtal i oktober. Tecknat avtal i enlighet med lämnad offert för renovering av ytterdörrar under 2023

## ÖVRIGA UPPGIFTER

Vi vill varmt tacka våra medlemmar för det gångna verksamhetsåret och speciellt önska nya medlemmar varmt välkomna.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 31 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	994 280	968 203	957 779	918 399
Resultat efter fin. poster	28 295	-58 745	-149 925	-1 058 981
Soliditet, %	70	70	71	71
Yttre fond	236 799	157 866	78 933	62 445
Taxeringsvärde	28 580 000	26 311 000	26 311 000	26 311 000
Bostadsyta, kvm	1 217	1 217	1 217	1 217
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	668	652	651	651
Lån per kvm bostadsyta, kr	4 369	4 369	4 369	4 369
Genomsnittlig skuldränta, %	1,68	0,72	0,92	0,93

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	11 497 962	-	-	11 497 962
Upplåtelseavgifter	5 147 367	-	-	5 147 367
Fond, yttre underhåll	157 866	-	78 933	236 799
Balanserat resultat	-3 655 486	-58 745	-78 933	-3 793 164
Årets resultat	-58 745	58 745	28 295	28 295
<b>Eget kapital</b>	<b>13 088 964</b>	<b>0</b>	<b>28 295</b>	<b>13 117 259</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 793 164
Årets resultat	28 295
<b>Totalt</b>	<b>-3 764 869</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	85 740
Balanseras i ny räkning	-3 850 609
	<b>-3 764 869</b>

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

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		994 280	968 203
Rörelseintäkter		-3	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>994 277</b>	<b>968 203</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-6	-552 451	-584 430
Övriga externa kostnader	7	-101 677	-104 405
Personalkostnader	8	-85 578	-161 567
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-138 276	-138 276
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-877 982</b>	<b>-988 678</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>116 295</b>	<b>-20 475</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 167	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-89 166	-38 270
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-87 999</b>	<b>-38 270</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>28 295</b>	<b>-58 745</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>28 295</b>	<b>-58 745</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	17 692 543	17 830 819
Maskiner och inventarier	11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>17 692 543</b>	<b>17 830 819</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>17 692 543</b>	<b>17 830 819</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 736	7 402
Övriga fordringar	12	11 516	15 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	54 296	65 336
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>83 548</b>	<b>88 424</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		850 122	656 847
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>850 122</b>	<b>656 847</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>933 670</b>	<b>745 271</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>18 626 213</b>	<b>18 576 090</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 645 329	16 645 329
Fond för yttre underhåll		236 799	157 866
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>16 882 128</b>	<b>16 803 195</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 793 164	-3 655 486
Årets resultat		28 295	-58 745
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 764 869</b>	<b>-3 714 231</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>13 117 259</b>	<b>13 088 964</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	2 191 000	4 316 794
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 191 000</b>	<b>4 316 794</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	3 125 794	1 000 000
Leverantörsskulder		31 408	30 939
Övriga kortfristiga skulder		869	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	159 883	139 393
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 317 953</b>	<b>1 170 332</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>18 626 213</b>	<b>18 576 090</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>656 847</b>	<b>548 625</b>
Resultat efter finansiella poster	28 295	-58 745
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	138 276	138 276
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>166 571</b>	<b>79 531</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 876	29 724
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	21 827	-1 033
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>193 275</b>	<b>108 222</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>193 275</b>	<b>108 222</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>850 122</b>	<b>656 847</b>



# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

### Redovisning av intäkter

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

### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,5 %
Fastighetsförbättringar	2-5 %

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

### Omsättningstillgångar

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

### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

### Fastighetslån

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

## NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	162 062	166 241
Hysesintäkter, lokaler	110 182	106 164
Årsavgifter, bostäder	712 532	695 084
Övriga intäkter	9 501	714
<b>Summa</b>	<b>994 277</b>	<b>968 203</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	0	4 150
Fastighetsskötsel	268	0
Städning	34 046	37 046
Trädgårdsarbete	6 997	26 183
<b>Summa</b>	<b>41 311</b>	<b>67 379</b>

NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Reparationer	11 514	23 148
Tvättstuga	14 170	4 620
<b>Summa</b>	<b>25 684</b>	<b>27 768</b>

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	65 157	49 279
Sophämtning	42 485	40 318
Uppvärmning	202 984	213 028
Vatten	77 382	58 787
<b>Summa</b>	<b>388 008</b>	<b>361 412</b>

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Bredband	20 250	20 250
Fastighetsförsäkringar	34 271	34 011
Fastighetsskatt	45 775	41 585
Kabel-TV	-2 847	32 025
<b>Summa</b>	<b>97 449</b>	<b>127 871</b>

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	8 682	14 777
Kameral förvaltning	48 392	47 404
Revisionsarvoden	16 875	18 750
Övriga förvaltningskostnader	27 727	23 473
<b>Summa</b>	<b>101 677</b>	<b>104 405</b>

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	24 380	40 250
Sociala avgifter	11 198	21 317
Styrelsearvoden	50 000	100 000
<b>Summa</b>	<b>85 578</b>	<b>161 567</b>

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2022	2021
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	89 166	38 270
<b>Summa</b>	<b>89 166</b>	<b>38 270</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	19 987 386	19 987 386
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>19 987 386</b>	<b>19 987 386</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-2 156 567	-2 018 291
Årets avskrivning	-138 276	-138 276
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 294 843</b>	<b>-2 156 567</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>17 692 543</b>	<b>17 830 819</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 423 000</i>	<i>5 423 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	14 536 000	12 871 000
Taxeringsvärde mark	14 044 000	13 440 000
<b>Summa</b>	<b>28 580 000</b>	<b>26 311 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	187 282	187 282
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>187 282</b>	<b>187 282</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-187 282	-187 282
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-187 282</b>	<b>-187 282</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto, eko. förvaltning	20	0
Skattefordringar	2 163	6 353
Skattekonto	9 333	9 313
Övriga fordringar	0	20
<b>Summa</b>	<b>11 516</b>	<b>15 686</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Bredband	3 376	20 250
Försäkringspremier	31 154	29 044
Förvaltning	12 782	12 098
Kabel-TV	0	-2 847
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6 984	6 791
<b>Summa</b>	<b>54 296</b>	<b>65 336</b>

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31	Skuld 2021-12-31
Nordea	2025-05-21	2,90 %	2 191 000	2 191 000
Nordea	2023-02-17	2,97 %	2 125 794	2 125 794
Nordea	2023-06-07	3,18 %	1 000 000	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>5 316 794</b>	<b>5 316 794</b>
<i>Varav kortfristig del</i>			<i>3 125 794</i>	

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

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
Beräknat revisionsarvode	16 500	16 500
El	8 727	7 167
Förutbetalda avgifter/hyror	86 086	80 596
Uppvärmning	31 083	31 437
Utgiftsräntor	17 273	3 693
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	214	0
<b>Summa</b>	<b>159 883</b>	<b>139 393</b>

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 373 000	7 373 000
<b>Summa</b>	<b>7 373 000</b>	<b>7 373 000</b>

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Inez Elisabet Druse  
Sekreterare

\_\_\_\_\_  
Patrik Matthies  
Kassör

\_\_\_\_\_  
Tord Gustav Byström  
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Niklas Feiff  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

29.05.2023 16:26

SENT BY OWNER:

Sven Nelson · 29.05.2023 11:09

DOCUMENT ID:

H1IM0iJz82

ENVELOPE ID:

BjfRoJMUh-H1IM0iJz82

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 - Brf Snickaren 3.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. PATRIK MATTHIES sanjuro7204@gmail.com	Signed Authenticated	29.05.2023 11:14 29.05.2023 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/04/02) IP: 90.129.212.127
2. Inez Elisabet Druse lisadruse@yahoo.com	Signed Authenticated	29.05.2023 15:49 29.05.2023 12:19	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/10/06) IP: 85.224.49.97
3. Tord Gustav Byström thordbystrom@yahoo.com	Signed Authenticated	29.05.2023 15:50 29.05.2023 15:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1943/02/06) IP: 85.224.49.97
4. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	29.05.2023 16:26 29.05.2023 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Brf Snickaren 3

Org.nr 769604-0372

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snickaren 3 för räkenskapsåret 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2022-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

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

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snickaren 3 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### ***Revisorns ansvar***

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Uppsala det datum som framgår av digital signatur

---

Niklas Feiff  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
29.05.2023 16:39


SENT BY OWNER:  
Nabo Group AB · 29.05.2023 16:39

DOCUMENT ID:  
BkgMQFNfUh

ENVELOPE ID:  
SkzmY4zlh-BkgMQFNfUh

DOCUMENT NAME:  
Rev ber Snickaren 3 2022.pdf  
3 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	29.05.2023 16:39 29.05.2023 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/02/28) IP: 217.13.237.18

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed