



ÅRSREDOVISNING 2021-07-01 - 2022-06-30

HSB:s Brf Snödroppen i Skellefteå
794700-1033



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Snödroppen i Skellefteå, 794700-1033 får härmed avge årsredovisning för 2021-07-01 - 2022-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Snödroppen 2 och 6. Fastigheten uppfördes under år 1956 och består av 3 huskroppar med 102 lägenheter. Gatuadress Getbergsvägen 7, 9 och 11. Dessutom finns 1 lokal, 23 garage och 68 bilplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	18	405
2 rum och kök	48	2 784
3 rum och kök	36	2 760
Bostäder	102	5 949
Lokaler	1	10
Garageplatser	23	
Bilplatser med motorvärmare.	68	

Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

Gjorda underhåll och investeringar

1991 Fasadbeklädnad	2013 Spolning av stammar under mark
1995 Badrum	2015 Upprustning innergårdar
1995 Fönster	2015 Rening värmesystem
2003 Balkongbyte	2015 Utomhusbelysning
2005 Gemensamhetsel	2016 Upprustning av innergårdar och utemiljö
2008 Ventilation	2017 Nytt cykelskjul vid Getbergsv. 11
2008 Fastighetsboxar	2017 Ommålning entréer
2010 Nya lägenhetsdörrar	2018 Bytt armaturer ute och inne
2010 Tätning dagvattenledning tak	2019 Hissar (uppdaterad elektronik)
2010 Miljörum	2019 Kodlås till alla entréer
2013 Fasader (infästning fibercementplattor)	2020 Installation 5 st laddboxar
2013 Ny undercentral till fjärrvärmn	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört takbyte på samtliga hus och garage. Slutlig kostnadssammanställning för projektet kommer sammanställas hösten 2022. Tvättmaskiner har bytts ut och en upphandling för byte av värmekulvert har påbörjats.

Styrelsen genomförde den stadgeenliga besiktningen våren 2021.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen asfaltering, energieffektivisering inkl kommunens anmodan samt. konvertering till elladdning parkering.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast den 1 juli 2013 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2022-2023 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 784 kr/m2.

Årets avsättning till underhållsfond 40000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Elisabeth Nilsson	ordförande
Kim Ekman	vice ordförande
Rebecca Strömberg	ledamot
Bernt Lundström	ledamot
Mikael Burström	ledamot
Henrik Hellberg	utsedd av HSB Norr
Katrin Andersson	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Elisabeth Nilsson, Kim Ekman, Bernt Lundström samt suppleant Katrin Andersson .

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Bernt Lundström, Kim Ekman, Elisabeth Nilsson och Mikael Burström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Per-Olov Larsson, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Erland Ceder, Emma Sjöblom och Björn Wiklund med Erland Ceder som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-28. Vid stämman deltog 25 medlemmar. Inga motioner hade inkommit.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Bredbandsbolaget/Telenor
Kabel-TV	ComHem/Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi, Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

Flerårsöversikt

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	2017/2018
Nettoomsättning i tkr	5 177	5 119	5 120	5 149	5 151
Resultat efter fin.poster i tkr	1 213	1 373	1 393	1 644	1 306
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	784	784	784	784	784
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	536	515	520	549	481
Låneskuld, kr/m2 totalyta	535	548	561	874	1 143
Genomsnittlig ränta lån i %	1	1,1	1,5	1,5	1,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	629	643	628	586	545
Sparande, kr/m2 totalyta	277	284	285	327	323
Soliditet i %**	78,3	76,6	73,6	64,5	55,3

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 180 000kr. Under året har föreningen amorterat 80 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 40 år.

Medlemsinformation

Under året har 12 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 134 (132) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	174 800	3 828 146	8 658 052	1 372 581
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-11-28			1 372 581	-1 372 581
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-127 783	127 783	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		40 000	-40 000	
Årets resultat				1 213 010
Vid årets slut	174 800	3 740 363	10 118 416	1 213 010

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

10 118 416

Årets resultat

1 213 010

Totalt att disponera

11 331 426

Belopp

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

11 331 426

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 177 075	5 118 590
Övriga rörelseintäkter	3	21 048	15 201
		<u>5 198 123</u>	<u>5 133 791</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 191 081	-3 060 922
Underhåll	5	-127 783	-10 000
Övriga externa kostnader	6	-60 030	-74 442
Personalkostnader	7	-267 806	-276 332
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-305 846	-304 978
		<u>-3 952 545</u>	<u>-3 726 673</u>
Rörelseresultat		1 245 578	1 407 118
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	452	560
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-33 020	-35 097
		<u>-32 568</u>	<u>-34 537</u>
Resultat efter finansiella poster		1 213 010	1 372 581
Resultat före skatt		1 213 010	1 372 581
Årets resultat		1 213 010	1 372 581

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	11 464 504	11 770 350
Pågående nyanläggningar och förskott	12	127 266	-
		<u>11 591 770</u>	<u>11 770 350</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	13	945	945
		<u>945</u>	<u>945</u>
Summa anläggningstillgångar		11 592 715	11 771 295
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		9 653	251
Avräkning HSB Norr ek för		7 689 316	6 356 109
Övriga fordringar	14	15 655	13 703
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	161 761	175 702
		<u>7 876 385</u>	<u>6 545 765</u>
Summa omsättningstillgångar		7 876 385	6 545 765
SUMMA TILLGÅNGAR		19 469 100	18 317 060

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		174 800	174 800
Yttre underhållsfond		3 740 363	3 828 146
		<u>3 915 163</u>	<u>4 002 946</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 118 416	8 658 052
Årets resultat		1 213 010	1 372 581
		<u>11 331 426</u>	<u>10 030 633</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		15 246 589	14 033 579
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	16,21	3 100 000	3 180 000
		<u>3 100 000</u>	<u>3 180 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	80 000	80 000
Leverantörsskulder		214 068	253 409
Aktuell skatteskuld		18 939	17 661
Fond för inre underhåll	18	276 212	262 175
Övriga skulder	19	22 797	10 229
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	510 495	480 007
		<u>1 122 511</u>	<u>1 103 481</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 469 100	18 317 060

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar - Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,1 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018-2019 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 6 871 305 kr.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan.

Not 2 Nettoomsättning

	2021/2022	2020/2021
Avgifter	4 664 052	4 664 052
Hysesintäkter	190 408	130 956
Intäkter el	126 850	118 304
Intäkter bredband	153 000	153 000
Intäkter kabel-tv	39 168	39 168
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	21 034	31 747
Intäkter gemensamhetsutrymmen	1 500	300
	5 196 012	5 137 527

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-18 937	-18 937
	5 177 075	5 118 590

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Serviceavgifter	21 048	15 201
	21 048	15 201

Not 4 Drift

	2021/2022	2020/2021
Fastighetsskötsel	432 582	407 122
Snöröjning och halkbekämpning	5 867	1 750
Reparationer	173 436	163 913
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	312 942	276 516
Uppvärmning	876 349	879 745
Vatten	410 468	377 213
Renhållning	218 950	216 351
Förvaltningskostnader	346 920	342 458
Försäkring	61 601	60 300
Fastighetsskatt/avgift	163 223	141 090
Kommunikation och media		
Datakommunikation	156 676	156 676
Kabel-TV	32 067	37 788
	3 191 081	3 060 922

Not 5 Periodisk underhåll

	2021/2022	2020/2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, tvättmaskiner	127 783	
Utfört underhåll - belysning parkering		10 000
	127 783	10 000

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021/2022	2020/2021
Förbrukningsmtrl	5 787	14 950
Telefon och porto mm	10 399	6 507
Kundförluster	509	391
Juridiska åtgärder	7 934	12 094
Bolagsverket, övrigt	800	5 650
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	34 601	34 850
	60 030	74 442

Not 7 Personalkostnader

2021/2022 2020/2021

Vicevärd har varit Jan Lindberg.

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	45 825	58 115
Vicevärd	44 450	42 000
Sociala kostnader förtroendevalda	24 207	27 696
	114 482	127 811

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel	100 724	97 010
Sociala kostnader	31 834	31 550
Pensionskostnader	5 002	7 940
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 188	7 092
Övriga personalkostnader	8 576	4 929
	267 806	276 332

Not 8 Avskrivningar

	2021/2022	2020/2021
Byggnader	305 846	304 978
	305 846	304 978

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021/2022	2020/2021
Övriga ränteintäkter	452	560
	452	560

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021/2022	2020/2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	32 810	35 016
Övriga finansiella kostnader	210	81
	33 020	35 097

Not 11 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	28 088 927	28 057 677
-Årets anskaffningar, laddboxar		31 250
	<u>28 088 927</u>	<u>28 088 927</u>
-Vid årets början	-16 544 977	-16 239 999
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-305 846	-304 978
	<u>-16 850 823</u>	<u>-16 544 977</u>
Bokfört värde byggnader	11 238 104	11 543 950
Bokfört värde mark	226 400	226 400
	<u>11 464 504</u>	<u>11 770 350</u>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1956):	41 284 000	34 290 000
Taxeringsvärde mark:	13 303 000	10 885 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2022-06-30	2021-06-30
Renovering tak	127 266	
Redovisat värde vid årets slut	<u>127 266</u>	

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-06-30	2021-06-30
Vid årets början	945	945
Redovisat värde vid årets slut	<u>945</u>	<u>945</u>
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i Fonus	445	445
	<u>945</u>	<u>945</u>

Not 14 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Övriga kortfristiga fordringar	6 652	4 735
Skattekonto	9 003	8 968
	<u>15 655</u>	<u>13 703</u>

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
El IMD	54 494	45 673
Telenor	25 501	25 502
Com Hem	6 523	9 507
HSB Norr	58 467	53 617
Länsförsäkringar	10 292	10 153
Övrigt	6 484	31 250
	<u>161 761</u>	<u>175 702</u>

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
Stadshypotek 244069	2025-01-30	1,02	3 180 000	3 260 000
Totala skulder på bokslutsdagen			3 180 000	3 260 000
Nästa års amortering			-80 000	-80 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-320 000	-320 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			2 780 000	2 860 000
Totala skulder på bokslutsdagen			3 180 000	3 260 000
Avgår kortfristig del			-80 000	-80 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 100 000	3 180 000

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	80 000	80 000
	80 000	80 000

Not 18 Fond för inre underhåll

	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
Vid årets början	262 175	255 975
Årets avsättning	18 937	18 937
Uttag under året	-4 900	-12 737
	276 212	262 175

Not 19 Övriga skulder

	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
Personalens källskatt	12 084	4 089
Upplupna arbetsgivaravgifter	9 933	4 220
Övriga kortfristiga skulder	780	1 920
	22 797	10 229


Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

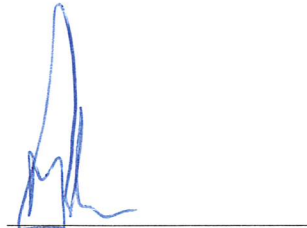
	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
Räntor	5 406	5 542
Förutbetalda avgifter/hyror	425 762	399 299
Borevision	10 200	10 200
El	22 602	20 157
Fjärrvärme	40 469	37 759
Renhållning	6 056	7 050
	510 495	480 007


Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2022-06-30	2021-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	<u>16 811 300</u>	<u>16 811 300</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	16 811 300	16 811 300
<i>Eventalförpliktelser</i>	1885	1885


Underskrifter

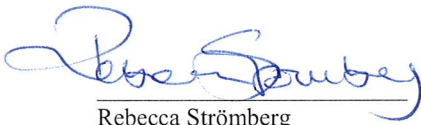
Skellefteå 2022-10-24.

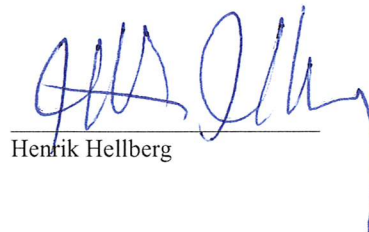

Elisabeth Nilsson


Mikael Burström


Bernt Lundström

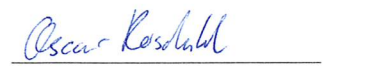

Kim Ekman


Rebecca Strömberg


Henrik Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-10-31.


Per-Olov Larsson
Av föreningen vald revisor


BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Oscar Rosdahl

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Snödroppen i Skellefteå, org.nr. 7947001033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Snödroppen i Skellefteå för perioden 210701-220630.

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 30 juni 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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 revisions sed 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. Risker 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Snödroppen i Skellefteå för perioden 210701-220630 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsssed i Sverige alltså kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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 överträdelse 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.

Skellefteå den 31 / 10 2022



Oscar Rosdahl
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Per-Olov Larsson
Av föreningen vald revisor