



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning
för
Brf Skarpskytten

769617-0260

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31



Styrelsen för Brf Skarpsskytten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 – 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.
Alla belopp anges i kronor om inte annat anges.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningen förvärvade fastigheten den 29 februari 2008. Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 27 december 2018. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna kommun.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg för bostadsrättshavare. Observera att denna inte ersätter hemförsäkringen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar varav 0 via fullmakt.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit:

Lena Pettersson	Ordförande	vald t o m 2021
Carina Jansson	Ledamot	i tur att avgå
Aid Begovic	Ledamot	vald t o m 2022
Rainer Mastola	Ledamot	vald t o m 2022
Stefan Sjödin	Ledamot	vald t o m 2022
Björn Gustafsson	Ledamot	i tur att avgå

Firmatecknare har varit styrelsen, eller två i förening av ledamöterna Rainer Mastola, Carina Jansson, Lena Pettersson och Stefan Sjödin.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Extern revisor har under året varit BoRevision i Sverige AB och föreningsrevisor Robert Trollhav, valda av föreningen.

Valberedning

Valberedningen har varit Cristina Hellberg och Susanne Trollhav som sammankallande.

Fastighetsuppgifter

Föreningens egendom omfattar fastigheterna Skarpskytten 12 och 13 i Eskilstuna kommun med adress Lohegatan 6 och Södra Bangårdsgatan 14-18 och färdigställdes år 1983. Husen innehåller 86 bostäder om 6 518 kvm samt en lokal om 96 kvm, en föreningslokal och mindre förrådsutrymmen. I föreningen finns 35 bilparkeringsplatser samt 30 garageplatser.

Bilparkeringsplatserna och garageplatserna administreras av förvaltaren på HSB Södermanland.

Lägenhetsfördelning:

8 st.	1 rum och kök
15 st.	2 rum och kök
55 st.	3 rum och kök
8 st.	4 rum och kök

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

Målning av fönsterpartier	2008	Motordriven garageport	2010
Asfaltering infartsväg	2008	14 motorvärmarrutttag	2010
Kompletterande dränering grund	2008	Målning av p-däck	2011
Renovering av 44 badrum	2008	Montering takskydd	2011
Installation kodlås	2008	Byte armatur	2013
Dörrbyte cykelrum	2008	Byte hissar	2014
Renovering av 42 badrum	2009	Renovering av loftgångar	2016/2017
Ny utrustning undercentral	2009	Takrengöring	2017
Asfalt/markarbeten, innergård	2009	Renovering av 2 hyresrätter	2018
Byte låssystem	2009	Säkerhetsdörrar	2018
Renovering, utökning tvättstuga	2009	Nya fönster	2018
Reparation parkeringsdäck	2009	Ommålning i trapphus	2018/2019
		Ombyggnation av lokal	2019
		Byte av ventilations aggregat	2020

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör

HSB Södermanland

Eskilstuna Kommun
Kiwa Inspecta Sweden
Kone AB
Com Hem
Eskilstuna Energi & Miljö

Avtalstyp

Ekonomisk och teknisk förvaltning,
fastighetsskötsel och lokalvård
Gångbanerenshållning
Besiktning hissar
Service hissar
Kabel-TV
El, fjärrvärme, vatten, och sopor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Ingen fastighetsbesiktning har utförts under 2020.

Underhåll och investering

I källarlokalen har en renovering gjorts pga vattenläckage där ny dusch och toalett installerades. På taket - Södra Bangårdsgatan 18 upptäcktes ett läckage från flera år tillbaka, detta åtgärdades. Föreningen har även bytt ventilationsaggregat för till- och frånluft i alla lägenheter. Injustering av luftflödet kommer att slutföras under 2021.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan som är upprättad 2017. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om fondering eller ianspråktagande av fondmedel.

Till fastigheten hör en gemensam gård med lekplats och planteringar. Styrelsen informerar medlemmarna genom särskilt informationsblad. Föreningen har en föreningslokal, som för närvarande är uthyrd, samt en övernattningslägenhet för korttidsuthyrning till medlemmar.

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 102 varav 78 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Förväntad framtida utveckling

Föreningen hade 11 lägenheter som lägenhetsinnehavarna valde att förbli hyresrätter vid bildandet av föreningen. Idag finns det 8 hyresrätter kvar och tanken är att dessa ska upplåtas med bostadsrätt vartefter de sägs upp av de boende.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes senast den 1 januari 2010 med 3 %. Årsavgifterna för år 2020 uppgick till i genomsnitt 640 kr/kvm lägenhetsyta. Hyresnivån för de uthyrda lägenheterna ligger för närvarande i genomsnitt på 1033 kr/kvm. Inga planerade avgiftshöjningar under år 2021.

I samband med ändrade avskrivningsregler 2014 så ökade föreningens avskrivningar i så hög grad att det uppstod en förlust i resultaträkningen från och med det året. Eftersom avskrivningen inte innebär medel som betalas ut från kassan så påverkar inte det föreningens likviditet. Efter 2014 har det låga ränteläget hjälp till att nedbringa förlusterna men stiger räntorna kan dessa komma att öka igen. Detta föranleder dock inte ett omedelbart behov att höja årsavgifterna, så länge kassaflödet (skillnaden mellan inkomster och utgifter) är positivt.



Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgifter bostäder, tkr	3 784	3 789	3 752	3 662	3 662
Årets resultat, tkr	-188	-311	-3 274	-4 028	-386
Balansomslutning, tkr	87 300	87 813	88 230	84 820	89 368
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	640	640	634	640	640
Driftskostnad, kr/kvm	270	259	261	251	285
Ränta, kr/kvm	145	147	166	180	199
Lån, kr/kvm	7 643	7 667	7 685	7 208	7 216
Fond för yttre underhåll, tkr	525	300	300	1 088	907
Soliditet (%)	41	41	41	43	45

Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 934 185	5 140 890	300 000	-7 803 455	-311 109	36 260 511
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-311 109	311 109	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			300 000	-300 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-75 000	75 000		0
Årets resultat					-188 324	-188 324
Belopp vid årets utgång	38 934 185	5 140 890	525 000	-8 339 564	-188 324	36 072 187

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-8 339 564
Årets förlust	<u>-188 324</u>
	-8 527 888

Behandlas så att

Till balanserat resultat överförs	<u>-8 527 888</u>
	-8 527 888

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



Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 692 852	4 640 584
Övriga rörelseintäkter	3	0	60 180
Summa rörelseintäkter		4 692 852	4 700 764
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 845 907	-1 713 221
Övriga externa kostnader	5	-262 655	-257 508
Underhåll enligt plan	6	-75 000	-352 712
Personalkostnader och arvoden	7	-34 722	-33 183
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 721 258	-1 715 876
Summa rörelsekostnader		-3 939 542	-4 072 500
Rörelseresultat		753 310	628 264
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 701	30 810
Räntekostnader och liknande resultatposter		-958 335	-970 183
Summa finansiella poster		-941 634	-939 373
Resultat efter finansiella poster		-188 324	-311 109
Årets resultat		-188 324	-311 109

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	79 077 223	80 798 482
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 375 723	0
Summa materiella anläggningstillgångar		80 452 946	80 798 482
Summa anläggningstillgångar		80 452 946	80 798 482
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-303	0
Övriga fordringar		2 924	506
Avräkningskonto HSB Södermanland		3 972 338	2 090 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	23 588	83 773
Summa kortfristiga fordringar		3 998 547	2 174 486
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	11	2 848 245	4 839 726
Summa kortfristiga placeringar		2 848 245	4 839 726
Summa omsättningstillgångar		6 846 792	7 014 212
SUMMA TILLGÅNGAR		87 299 738	87 812 694



Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		38 934 185	38 934 185
Upplåtelseavgifter		5 140 890	5 140 890
Fond för yttre underhåll		525 000	300 000
Summa bundet eget kapital		44 600 075	44 375 075
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 339 564	-7 803 455
Årets resultat		-188 324	-311 109
Summa fritt eget kapital		-8 527 888	-8 114 564
Summa eget kapital		36 072 187	36 260 511
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	32 427 000	34 000 000
Summa långfristiga skulder		32 427 000	34 000 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	18 126 796	16 711 440
Leverantörsskulder		100 017	354 725
Aktuella skatteskulder		20 879	14 519
Övriga skulder	15	2 735	16 970
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	550 124	454 529
Summa kortfristiga skulder		18 800 551	17 552 183
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 299 738	87 812 694

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen 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 dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 83 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,26 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningen har inget skattemässigt underskottsavdrag.

Fastigheterna förvärvades via ett bolag, en s k paketering 2008. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU9 alternativ 2. Fastigheterna har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga med 61 325 tkr, varför föreningen har en uppskjuten skatteskuld. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheterna värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Årsavgifter	3 784 894	3 789 012
Hyrer	890 498	843 921
Hyresbortfall	-3 432	-13 100
Övriga intäkter	20 893	20 932
Summa nettoomsättning	4 692 853	4 640 765

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	0	60 000
Summa övriga rörelseintäkter	0	60 000

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	2 536	5 601
Löpande underhåll	390 786	257 437
Elavgifter	139 317	152 247
Uppvärmningsavgifter	439 688	460 805
Vatten och avlopp	167 084	154 779
Sophämtning	159 306	168 147
Övrig renhållning	5 613	0
Försäkringar	75 268	72 283
Kabel-TV/bredband	43 903	43 952
Fastighetsskötsel	278 814	246 800
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	137 822	133 352
Övriga kostnader	5 771	17 818
Summa driftskostnader	1 845 908	1 713 221

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Revisionsarvoden	13 853	13 592
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	100 601	98 251
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	0	1 200
Övriga förvaltningskostnader	700	700
Konsultarvoden	23 073	19 405
Bankkostnader	100	300
Möteskostnader	313	2 116
Fritidsverksamhet	230	235
Överlåtelseavgift	10 558	9 251
Pantförskrivningsavgift	7 531	6 025
Kreditupplysning	1 350	2 025
Kontorsmaterial och trycksaker	2 281	4 630
Telefon	5 250	5 128
Avtal vicevärdsuppdrag	96 528	94 273
Inkassokostnader	287	377
Summa övriga externa kostnader	262 655	257 508

Not 6 Underhåll enligt plan

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Underhåll enligt plan	75 000	352 712
Summa underhåll enligt plan	75 000	352 712

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvode styrelse	24 250	23 250
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	2 000	1 000
Sociala avgifter	7 472	7 933
Summa personalkostnader och arvoden	34 722	33 183

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2102.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1983.

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	75 636 191	75 474 735
Ingående anskaffningsvärde mark	15 730 736	15 730 736
Årets investeringar		161 456
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 366 927	91 366 927
Ingående avskrivningar	-10 568 445	-8 852 569
Årets avskrivningar	-1 721 258	-1 715 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 289 703	-10 568 445
Utgående redovisat värde	79 077 224	80 798 482
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 536 000	44 536 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	901 000	901 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 816 000	17 816 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	592 000	592 000
Totalt taxeringsvärde	63 845 000	63 845 000

Fastighetsbeteckning: Skarpskytten 12 och 13

Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Årets investeringar	1 375 723	
Utgående redovisat värde	1 375 723	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	667
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 588	83 106
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 588	83 773

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2020-12-31	2019-12-31
Räntebärande konto HSB	0	2 000 000
Övriga placeringar, SBAB	2 848 245	2 839 726
Summa kortfristiga placeringar	2 848 245	4 839 726

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,79	2023-12-01	7 667 000	7 667 000
Stadshypotek	1,23	2029-09-30	8 166 500	8 166 500
Stadshypotek	0,90	2021-07-30	3 966 060	4 084 000
Stadshypotek	0,90	2021-09-07	3 920 736	3 960 440
Stadshypotek	1,38	2030-12-01	8 667 000	0
SBAB	2,15	2022-09-15	8 166 500	8 166 500
SBAB	1,57	2021-09-16	10 000 000	10 000 000
Omplacerat till Stadshypotek				8 667 000
			50 553 796	50 711 440
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-17 807 332	-16 527 736
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-319 464	-183 704
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			32 427 000	34 000 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 277 856
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	48 956 476

Not 13 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Summa ställda säkerheter	52 000 000	52 000 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	18 126 796	16 711 440
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	18 126 796	16 711 440

Not 15 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Redovisningskonto för moms	2 735	2 694
Personalens källskatt	0	6 971
Lagstadgade sociala avgifter	0	7 305
Summa övriga kortfristiga skulder	2 735	16 970

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	27 771	75 799
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 290	102 975
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	382 060	275 755
Avtalsplacerade betalningar	2	0
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	550 123	454 529

Eskilstuna 2021-05-21


Rainer Mastola


Carina Jansson


Aid Begovic



Lena Pettersson

Stefan Sjödin



Björn Gustafsson



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-27



Robert Trollhav
Av föreningen vald reisor


Ola Frané
BoRevision AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skarpskytten, org.nr. 769617-0260

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skarpskytten för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

Övriga upplysningar

Stämman 2020-06-10 valde BoRevision till revisor. Undertecknad revisor från BoRevision är således inte med namn vald av stämman.

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 från BoRevisions 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. 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.

Den förtroendevalda 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 Bostadsrättsföreningen Skarpskytten för räkenskapsåret 2020 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 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. Revisorn från BoRevision 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 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 revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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 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.

Eskilstuna den 27/5 2021



Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Robert Trollhav
Av föreningen vald revisor