



HSB - där möjligheterna bor

Årsredovisning
för
Brf Skarpskytten

769617-0260

Räkenskapsåret

2019-01-01 – 2019-12-31



Styrelsen för Brf Skarpskytten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 den 22 maj 2019. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar varav 4 via fullmakt.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelsens sammansättning under året efter stämman har varit:

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

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Valberedningen har varit Susanne Trollhav och Marie Svensson 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 motorvärmarruttag	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

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
Gångbanerenhållning
Besiktning hissar
Service hissar
Kabel-TV
El, fjärrvärme, vatten, och sopor

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årets fastighetsbesiktning har utförts 2019-04-10. Härvid har konstaterats att inga väsentliga brister förekommer.

Underhåll och investering

2 tvättmaskiner och ett torkskåp har införskaffats under året. Iordningsställande av innergård och

ommålning av trapphus slutfördes. Föreningen har även byggt om lokalen i källaren och hyr nu ut den externt.

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 10 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 100 varav 78 röstberättigade. För att hyra ut bostadsrätten i andrahand krävs tillstånd av föreningens styrelse.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Flerårsöversikt (Tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter bostäder, tkr	3 789	3 752	3 662	3 662	3 662
Årets resultat, tkr	-311	-3 274	-4 028	-386	-582
Balansomslutning, tkr	87 813	88 230	84 820	89 368	89 288
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	640	634	640	640	640
Driftskostnad, kr/kvm	259	261	251	285	263
Ränta, kr/kvm	147	166	180	199	253
Lån, kr/kvm	7 667	7 685	7 208	7 216	7 223
Fond för yttre underhåll, tkr	300	300	1 088	907	783
Soliditet (%)	41	41	43	45	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.

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 2019 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 2020.

Kommentarer till årets resultat

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.

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	-4 529 835	-3 273 620	36 571 620
Resultatdisposition enligt föreningsstämman				-3 273 620	3 273 620	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			300 000	-300 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-300 000	300 000		0
Årets resultat					-311 109	-311 109
Belopp vid årets utgång	38 934 185	5 140 890	300 000	-7 803 455	-311 109	36 260 511

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Ansamlad förlust	-7 803 455
Årets förlust	<u>-311 109</u>
	-8 114 564

Behandlas så att

Till balanserat resultat överförs	<u>-8 114 564</u>
	-8 114 564

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 640 765	4 595 743
Övriga rörelseintäkter	3	60 000	0
Summa rörelseintäkter		4 700 765	4 595 743
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 713 221	-1 725 745
Övriga externa kostnader	5	-257 508	-381 976
Underhåll enligt plan	6	-352 712	-366 488
Personalkostnader och arvoden	7	-33 183	-34 632
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 715 876	-1 651 833
Övriga rörelsekostnader		0	-2 626 889
Summa rörelsekostnader		-4 072 501	-6 787 564
Rörelseresultat		628 264	-2 191 821
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		30 810	15 395
Räntekostnader och liknande resultatposter		-970 183	-1 097 194
Summa finansiella poster		-939 373	-1 081 799
Resultat efter finansiella poster		-311 109	-3 273 620
Årets resultat		-311 109	-3 273 620



Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	80 798 482	82 352 902
Summa materiella anläggningstillgångar		80 798 482	82 352 902
Summa anläggningstillgångar		80 798 482	82 352 902
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 268
Övriga fordringar		506	506
Avräkningskonto HSB Södermanland		2 090 207	1 010 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	83 773	34 969
Summa kortfristiga fordringar		2 174 487	1 046 914
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	10	4 839 726	4 830 007
Summa kortfristiga placeringar		4 839 726	4 830 007
Summa omsättningstillgångar		7 014 212	5 876 920
SUMMA TILLGÅNGAR		87 812 694	88 229 823

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	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		300 000	300 000
Summa bundet eget kapital		44 375 075	44 375 075
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 803 455	-4 529 835
Årets resultat		-311 109	-3 273 620
Summa fritt eget kapital		-8 114 564	-7 803 455
Summa eget kapital		36 260 511	36 571 620
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	34 000 000	34 500 500
Summa långfristiga skulder		34 000 000	34 500 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	13	16 711 440	16 328 866
Leverantörsskulder		354 725	238 144
Aktuella skatteskulder		14 519	8 509
Övriga skulder	14	16 970	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	454 529	582 183
Summa kortfristiga skulder		17 552 183	17 157 702
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 812 694	88 229 823

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 84 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 underskott.

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 uppskjutande skatteskulden till 0 kr.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter	3 789 012	3 751 695
Hyror	843 921	808 411
Hysesbortfall	-13 100	-20 040
Övriga intäkter	20 932	55 677
Summa nettoomsättning	4 640 765	4 595 743

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	60 000	0
Summa övriga rörelseintäkter	60 000	0

Not 4 Driftskostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	5 601	7 393
Löpande underhåll	257 437	254 584
Elavgifter	152 247	148 213
Uppvärmningsavgifter	460 805	507 431
Vatten och avlopp	154 779	166 440
Sophämtning	168 147	154 646
Försäkringar	72 283	69 742
Kabel-TV/bredband	43 952	43 925
Fastighetsskötsel	246 800	244 821
Kommunal fastighetsavgift / fastighetskatt	133 352	125 362
Övriga kostnader	17 818	3 188
Summa driftskostnader	1 713 221	1 725 745

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Revisionsarvoden	13 592	13 260
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	98 251	92 505
Administrativ/ekonomisk förvaltning Extradebiteringar	1 200	2 935
Övriga förvaltningskostnader	700	1 300
Konsultarvoden	19 405	142 453
Bankkostnader	300	325
Möteskostnader	2 116	4 112
Fritidsverksamhet	235	0
Överlåtelseavgift	9 251	11 341
Pantförskrivningsavgift	6 025	15 434
Kreditupplysning	2 025	1 620
Kontorsmaterial och trycksaker	4 630	3 101
Telefon	5 128	4 830
Avtal vicevärdsuppdrag	94 273	88 760
Inkassokostnader	377	0
Summa övriga externa kostnader	257 508	381 976

Not 6 Underhåll enligt plan

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Underhåll enligt plan	352 712	366 488
Summa underhåll enligt plan	352 712	366 488

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Arvode styrelse	23 250	22 500
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	1 000	1 000
Sociala avgifter	7 933	7 132
Övriga personalkostnader	0	3 000
Summa personalkostnader och arvoden	33 183	34 632

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 8 Byggnader och mark

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

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	75 474 735	71 850 366
Ingående anskaffningsvärde mark	15 730 736	15 730 736
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 935 863
Årets investeringar	161 456	6 560 232
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	91 366 927	91 205 471
Ingående avskrivningar	-8 852 569	-7 509 710
Försäljningar/utrangeringar	0	308 974
Årets avskrivningar	-1 715 876	-1 651 833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-10 568 445	-8 852 569
Utgående redovisat värde	80 798 482	82 352 902
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 536 000	40 243 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	901 000	554 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	17 816 000	14 559 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	592 000	484 000
Totalt taxeringsvärde	63 845 000	55 840 000

Fastighetsbeteckning: Skarpskytten 12 och 13

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna ränteintäkter	667	944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 106	34 025
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	83 773	34 969

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2019-12-31	2018-12-31
Räntebärande konto HSB	2 000 000	2 000 000
Övriga placeringar, SBAB	2 839 726	2 830 007
Summa kortfristiga placeringar	4 839 726	4 830 007

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek	0,87	3 månader	3 960 440	3 970 366
Stadshypotek	0,90	3 månader	4 084 000	
Stadshypotek	1,79	2023-12-01	7 667 000	7 667 000
Stadshypotek	1,23	2029-09-30	8 166 500	
SBAB	2,15	2022-09-15	8 166 500	8 166 500
SBAB	3,67	2020-12-14	8 667 000	8 667 000
SBAB	1,57	2021-09-16	10 000 000	10 000 000
Omplacerat till Stadshypotek				4 192 000
Omplacerat till Stadshypotek				8 166 500
			50 711 440	50 829 366
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 527 736	-16 184 866
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-183 704	-144 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			34 000 000	34 500 500

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	734 816
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	49 792 920

Not 12 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Uttagna fastighetsinteckningar	52 000 000	52 000 000
Summa ställda säkerheter	52 000 000	52 000 000

Not 13 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	16 711 440	16 328 866
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	16 711 440	16 328 866

Not 14 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Redovisningskonto för moms	2 694	0
Personalens källskatt	6 971	0
Lagstadgade sociala avgifter	7 305	0
Summa övriga kortfristiga skulder	16 970	0

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	75 799	75 363
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 975	166 459
Mottagna kortfristiga depositioner och förskott	275 755	335 636
Avtalsplacerade betalningar	0	4 725
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	454 529	582 183

Eskilstuna 2020-04-16



Rainer Mastola



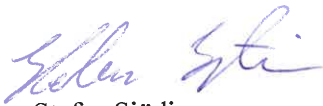
Carina Jansson



Aid Begovic



Lena Pettersson



Stefan Sjödin



Björn Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-24



Robert Trollhav
Av föreningen vald revisor



Ola Trané
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 Brf Skarpskytten för år 2019.

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 2019 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 revisionsred 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 revisorsred 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.

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 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 revisionsred 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 revisionsred 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 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 Brf Skarpskytten för år 2019 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 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.

Övriga upplysningar

Undertecknad revisor från BoRevision är ej med namn vald vid stämman.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 16/4 2020
24/4 2020

Ola Trané
BoRevision AB

Robert Trollhav
Förtroendevald revisor