

Årsredovisning för
Brf Snöflingan
769609-1003

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

| | |
|----------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse | 1-5 |
| Resultaträkning | 6 |
| Balansräkning | 7-8 |
| Noter | 9 |
| Noter till resultaträkning | 9-11 |
| Noter till balansräkning | 11-12 |
| Övriga noter | 12-13 |
| Underskrifter | 14 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snöflingan, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för föreningens räkenskapsår 2017-01-01 -- 2017-12-31.

Allmänt om verksamheten

Ordinarie föreningsstämma hölls i en lokal på Terrängvägen 2017-06-04 med närvarande revisor. Styrelsen har genomfört 10 protokollförda möten under verksamhetsåret.

Styrelse

Styrelsens sammansättning har varit följande:

| | |
|-------------------|--------------------|
| Ordförande | Jens Östrud |
| Sekreterare | Johanna Lundmark |
| Kassör | Toni Sandberg |
| Ordinarie ledamot | Robin Stjernfelt |
| Suppleant | Marie–Anne Stenbom |

Styrelsen har administrerat löpande teknisk förvaltning, och den externa förvaltaren Fastighetsägarna Service Stockholm AB har skött den ekonomiska förvaltningen.

Revisor

Peter Neveling, auktoriserad revisor

Valberedning

Marie Fogelberg och Johnni Lindkvist har utgjort valberedning. Valberedningens uppdrag har varit att ta fram förslag på nya ledamöter.

Medlemsinformation

Inga nya medlemmar har tillkommit eller lämnat föreningen under 2017. Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets slut till 35.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skidspåret 3 i Västertorp. Stockholm. Huset byggdes 1950 och är ett flerbostadshus i 8 våningar med delvis inredd vindsvåning. Föreningen upplåter där 22 st. lägenheter (och lokaler) med bostadsrätt samt 2 lägenheter (2 lokaler) med hyresrätt.

Uthyrningsbar area är totalt 1826 kvm BRA, varav bostäder 1738 kvm (varav bostadsrätter 1636 kvm och hyresrätter 102 kvm) och lokaler 88 kvm. Tomtarean är 2212 kvm.

R

*Jö
→ RS*

Två lokaler hyrs ut: Garaget till en privatperson utanför föreningen som lagerlokal. Övernattningsrummet hyrs ut till medlemmar som hyr vid behov mot avgift. Styrelsen har sina månadsmöten i övernattningsrummet vid behov. En lokal disponeras av föreningen som gemensam bastu och duschrum. Föreningen har 12 parkeringsplatser, varav 6 med uttag för motorvärmare. Alla upplåtes till boende i huset. Föreningen har ingen gästparkering.

Underhållshistorik

| År | Åtgärd |
|-----------|--|
| 1996 | Fasadrenovering |
| 1999 | Stambyte. både vertikalt och horisontellt |
| 2006 | Bergvärme klar |
| 2008 | Fönsterrenovering |
| 2009 | OVK genomförd och godkänd |
| 2009 | Elstambyte och ny elcentral |
| 2009 | Ny tvättstuga |
| 2010 | Omdragning el i lägenheter |
| 2011 | Nya balkonger |
| 2012 | Nya planteringar och gräsmatta |
| 2013 | Dörrautomatik till entréport |
| 2014 | Stamspolning genomfördes i hela fastigheten |
| 2014 | Bredbandsinstallation, optofiber |
| 2015-2016 | Byte av fönster och balkongdörrar |
| 2015-2016 | Renovering bergvärme |
| 2017 | Renovering av bergvärmens slutfördes och är i drift. |
| 2017 | Fastighetsbesiktning genomfördes. |
| 2017 | Termostater är installerade i alla lägenheter och gemensamma utrymmen. |
| 2017 | Garantibesiktning av fönster genomfördes |
| 2018 | Windoors åtgärdade fel på fönster och balkongdörrar enligt garantibesiktningen |

Händelser under räkenskapsåret

Garantibesiktningen av alla fönster skedde i december 2017, och Windoors åtgärdade alla fel som framkom i besiktningen under 2018.

Föregående styrelse genomförde en fastighetsbesiktning i början av 2017. Vissa av bristerna som framkom i besiktningen har den föregående och den sittande styrelsen arbetat med under året. Några små, icke akuta åtgärder kvarstår.

Den allvarligaste bristen var att bergvärmens i fastigheten var ur funktion. Under 2016 och 2017 har Ziroy AB lagat bergvärmerören vilket har ökat kapaciteten på värmeproduktionen genom värmepumparna till 100%. Vi har nu ett fungerande bergvärmesystem i fastigheten. Den elektriska varmvattenberedaren (för både element och vattenkranar) får därmed vatten att värma upp från 55 grader (föret 25 grader) till 63 grader, vilket minskat elförbrukningen. För att klimatsmart fördela värmen jämnt i hela fastigheten lät vi installera stamstrypare och termostater på samtliga element i fastigheten.

Bland annat tack vare dessa åtgärder har föreningens elförbrukning minskat med cirka 7 % från år 2016 till år 2017.

Innan dessa förbättringar på värmesystemet använde föreningen olja (och lite bergvärme) till att värma huset. Nu när bergvärmerna fungerar till 100% sparar vi pengar på väsentligt minskad oljeförbrukning.

Sittande styrelsens rekommendation till den kommande är att föra en dialog med ZiroyAB och fortsätta bevaka bergvärmesystemet. För att förebygga skador på köldledningen framkom det av entreprenören ett förslag om att höja upp gräsmattan utanför tvätttrummet mot parkeringen för att skydda ledningarna som ligger bara cirka 20 cm under markytan. Alla medlemmar bör informeras om att rören ligger ytligt och att undvika tunga fordon etc på gräsmattan. Ingen verkar veta varför dessa köldledningar gick sönder. En misstanke är att det skedde under balkongrenoveringen 2011 när tunga byggnadsställningar stod runt huset, och entreprenören släppte tungt avfall från hög höjd.

I fastighetsbesiktningen framgick det en möjlig fuktskada i yttertaket. Företaget Iskad gjorde en fuktutredning som bara påvisade höga fuktvärden vid en kabelgenomföring, som vi har tätat utifrån. Inget problem med fuktskador i taket alltså.

Hyresgästen som hyr garagelokalen har skrivit på ett nytt avtal som gäller till den 2020-06-06 med 3 års förlängning om det ej sägs upp senast 9 månader före den avtalade hyrestidens utgång. Styrelsen rekommenderar kommande styrelser att försöka höja hyran eftersom den är ganska låg och inte har höjts på länge.

Det framkom ett intresse för matavfallssortering på stämman 2017 och styrelsen har diskuterat olika lösningar.

Tvättstugan: Vi har installerat ett element. Torkskåpet gick sönder och lagades vid ett flertal tillfällen. Vår rekommendation till nästa styrelse är att undersöka om det är värt att skaffa ett nytt torkskåp.

Vi har slamsugit/rengjort dagvattenbrunnarna för att förebygga översvämningar i dem, och rekommenderar att göra detta varje höst.

Vi har laminerat glaset på de stora vardagsrumsfönsterna, de nedre glasen i fönstren i trapphuset och vissa andra gemensamma fönster. Detta rekommenderades i fastighetsbesiktningen som personskydd. Dock kvarstår laminering i lägenheterna 1402 och 1603 eftersom entreprenören inte fick tillträde till dessa.

Som vanligt har vi haft en städdag med röjning, städning och korvgrillning i slutet av maj.

Styrelsens ordförande har informerat medlemmarna kontinuerligt om styrelsens arbete via anslag och papper i allas postlådor.

Ekonomi

Vi har inte höjt hyrorna för de två hyresrätterna, och rekommenderar nästa styrelse att göra detta. Under 2017 höjde vi avgifterna för bostadsrätterna 5% i januari och ytterligare 5% i juli. Inga lån har amorterats och belåningen ligger i dagsläget på SEK 11 840 897. Ett av de tre lånen löper ut 2018-12-30 och vi rekommenderar nästa styrelse att försöka förhandla ner räntan på detta lån under hösten 2018.

Flerårsöversikt

| | 2017 | 2016 | 2015 | 2014 |
|----------------------------------|-------|--------|-------|-------|
| Nettoomsättning (tkr) | 1 340 | 1 204 | 1 199 | 1 195 |
| Resultat efter fin. poster (tkr) | -373 | -1 705 | 237 | 153 |
| Soliditet (%) | 58% | 58% | 60% | 64% |

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

| | |
|---------------------|-------------|
| Balanserat resultat | -2 875 334 |
| Årets resultat | -372 708 |
| Totalt | - 3 248 042 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|-------------|
| Att avsätta till fond för yttre underhåll | 67 509 |
| Att balansera i ny räkning | - 3 315 551 |
| Totalt | - 3 248 042 |

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

R

RS
2014

Förändringar i eget kapital

| | Medlems insatser | Upplåtelse avgifter | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Summa |
|--|---------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång | 17 298 504 | 1 681 606 | 639 706 | -1 102 916 | -1 704 908 | 16 811 991 |
| Resultat disposition enligt beslut av förenings- stämman: | | | | | | |
| Avsättning till fond för yttre underhåll | | | 67 509 | -67 509 | | |
| lanspråk tagande av fond för yttre underhåll | | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -1 704 909 | 1 704 909 | |
| Årets resultat | | | | | -372 708 | -372 708 |
| Belopp vid årets utgång | 17 298 504 | 1 681 606 | 707 215 | -2 875 334 | -372 708 | 16 439 283 |

R

*Jö
RS*

Resultaträkning

| Belopp i kr | Not | 2017-01-01- 2017-12-31 | 2016-01-01- 2016-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 1 339 572 | 1 204 363 |
| Summa rörelseintäkter | | 1 339 572 | 1 204 363 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift- och fastighetskostnader | 3 | -1 203 976 | -2 406 682 |
| Övriga externa kostnader | 4 | -23 205 | -21 317 |
| Personalkostnader och arvoden | 5 | -6 795 | -3 996 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -261 564 | -261 888 |
| Summa rörelsekostnader | | -1 495 540 | -2 693 883 |
| Rörelseresultat | | -155 968 | -1 489 520 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 26 | 546 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -216 766 | -215 935 |
| Summa finansiella poster | | -216 740 | -215 389 |
| Resultat efter finansiella poster | | -372 708 | -1 704 909 |
| Resultat före skatt | | -372 708 | -1 704 909 |
| Årets resultat | | -372 708 | -1 704 908 |

A

PJ0
Jes

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 26 382 577 | 26 632 525 |
| Inventarier, maskiner och installationer | 7 | 63 755 | 75 371 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | <u>26 446 332</u> | <u>26 707 896</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>26 446 332</u> | <u>26 707 896</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Övriga fordringar | | 5 | 32 835 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 42 503 | 41 092 |
| Summa kortfristiga fordringar | | <u>42 508</u> | <u>73 927</u> |
| Kortfristiga placeringar | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | 8 | 700 213 | 700 213 |
| Summa kortfristiga placeringar | | <u>700 213</u> | <u>700 213</u> |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | 9 | 1 277 498 | 1 389 836 |
| Summa kassa och bank | | <u>1 277 498</u> | <u>1 389 836</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>2 020 219</u> | <u>2 163 976</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>28 466 551</u> | <u>28 871 872</u> |

h

h
RS

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2017-12-31</i> | <i>2016-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 18 980 110 | 18 980 110 |
| Fond för yttre underhåll | | 707 215 | 639 706 |
| Summa bundet eget kapital | | 19 687 325 | 19 619 816 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 875 334 | -1 102 916 |
| Årets resultat | | -372 708 | -1 704 908 |
| Summa fritt eget kapital | | -3 248 042 | -2 807 824 |
| Summa eget kapital | | 16 439 283 | 16 811 992 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 10 | 11 840 897 | 11 840 897 |
| Summa långfristiga skulder | | 11 840 897 | 11 840 897 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Leverantörsskulder | | 37 645 | 40 234 |
| Skatteskulder | | 3 330 | 35 214 |
| Övriga skulder | | 1 735 | 240 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 143 661 | 143 295 |
| Summa kortfristiga skulder | | 186 371 | 218 983 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 28 466 551 | 28 871 872 |

R

*WJ
TJS*

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2)

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>% per år</i> | <i>(% föreg år)</i> |
|------------------------------|-----------------|---------------------|
| Byggnad | 109 år | (109 år) |
| Ombyggnad | 109 år | (109 år) |
| Bergvärme | 5% | (5%) |
| Maskiner och inventarier | 10-20% | (10-20%) |

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

R

*N Jö
RS*

Noter till resultaträkning
Not 2 Nettoomsättning

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 1 066 980 | 989 712 |
| Hyror | 211 140 | 203 004 |
| Överlåtelse- och pantsättningsavgifter | 1 344 | 7 547 |
| Övriga hyresintäkter | 60 108 | 4 100 |
| | <u>1 339 572</u> | <u>1 204 363</u> |

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|------------------|
| Drift | | |
| Fastighetsskötsel | 375 | - |
| Städning | 18 828 | 18 828 |
| Tillsyn, besiktning, kontroller | 5 990 | - |
| Trädgårdsskötsel | 479 | 7 585 |
| Snöröjning | 10 031 | 43 707 |
| Reparationer | 67 796 | 27 728 |
| El | 161 039 | 173 459 |
| Uppvärmning | 37 766 | 39 300 |
| Vatten | 48 407 | 45 692 |
| Sophämtning | 33 547 | 32 849 |
| Försäkringspremie | 37 323 | 36 927 |
| Fastighetsavgift bostäder | 31 560 | 30 432 |
| Fastighetsskatt lokaler | 3 030 | 2 850 |
| Övriga fastighetskostnader | 10 950 | 7 022 |
| Kabel-tv/Bredband/IT | 49 359 | 15 402 |
| Förvaltningsarvode ekonomi | 63 652 | 62 575 |
| Ekonomisk förvaltning utöver avtal | - | 6 176 |
| Panter och överlåtelser | 3 000 | 4 650 |
| Förvaltningsarvode teknik | - | 2 409 |
| Juridiska åtgärder | 8 338 | - |
| Övriga externa tjänster | 9 833 | 10 575 |
| | <u>601 303</u> | <u>568 166</u> |
| Underhåll | | |
| Värme | 602 673 | 291 374 |
| Fönster/Balkonger | - | 1 547 142 |
| Totalsumma drift- och fastighetskostnader | <u>1 203 976</u> | <u>2 406 682</u> |

Not 4 Övriga externa kostnader

| | 2017 | 2016 |
|-----------------|---------------|---------------|
| Porto / Telefon | 1 955 | 1 317 |
| Konsultarvode | 6 250 | 5 625 |
| Revisionarvode | 15 000 | 14 375 |
| Summa | <u>23 205</u> | <u>21 317</u> |

ph

Jö
RS

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

| | 2017 | 2016 |
|--------------------------|--------------|--------------|
| Styrelsearvode | 4 995 | 3 996 |
| Övriga personalkostnader | 1 800 | - |
| | <u>6 795</u> | <u>3 996</u> |

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| Vid årets början | | |
| -Byggnad | 16 331 447 | 16 331 447 |
| -Ombyggnad | 3 471 865 | 3 471 865 |
| -Bergvärme | 1 256 215 | 1 256 215 |
| -Mark | 8 178 601 | 8 178 601 |
| | <u>29 238 128</u> | <u>29 238 128</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -2 605 603 | -2 355 330 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -249 948 | -250 273 |
| | <u>-2 855 551</u> | <u>-2 605 603</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 26 382 577 | 26 632 525 |

Taxeringsvärde

| | | |
|-----------|-------------------|-------------------|
| Byggnader | 13 356 000 | 13 356 000 |
| Mark | 9 147 000 | 9 147 000 |
| | <u>22 503 000</u> | <u>22 503 000</u> |
| Bostäder | 22 200 000 | 22 200 000 |
| Lokaler | 303 000 | 303 000 |
| | <u>22 503 000</u> | <u>22 503 000</u> |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 223 519 | 223 519 |
| | <u>223 519</u> | <u>223 519</u> |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -148 148 | -136 533 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -11 616 | -11 615 |
| | <u>-159 764</u> | <u>-148 148</u> |
| Redovisat värde vid årets slut | 63 755 | 75 371 |

M

*Jö
JS RS*

Not 8 Kortfristiga placeringar

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Handelsbanken Lux räntefond | 700 213 | 700 213 |
| Marknadsvärde 2017 12 31 : 874.343,29 | <u>700 213</u> | <u>700 213</u> |

Not 9 Kassa och bank

| | | |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Handelsbanken | 17 549 | 18 799 |
| Avräkningskonto Fastighetsägarna | 1 259 949 | 1 371 037 |
| Summa | <u>1 277 498</u> | <u>1 389 836</u> |

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

| Lånegivare | Konvertering/ Slutbetalning | Ränta | Skuldbelopp 2017-12-31 | Amortering/ Upplåning | Skuldbelopp 2016-12-31 |
|------------------------------------|--------------------------------|-------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Stadshypotek | '2019-12-30 | 1,82% | 3 500 000 | | 3 500 000 |
| Stadshypotek | '2018-12-30 | 1,63% | 3 500 000 | | 3 500 000 |
| Stadshypotek | '2020-12-30 | 1,97% | 4 840 897 | | 4 840 897 |
| | | | <u>11 840 897</u> | | <u>11 840 897</u> |
| Amortering kommande bokslutsperiod | | | - | | - |

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

| | 2017-12-31 | 2016-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 11 841 000 | 11 841 000 |
| Summa ställda säkerheter | <u>11 841 000</u> | <u>11 841 000</u> |

R

J. Sjö
T. RS

Not 12 Eventualförpliktelser

| | <u>2017-12-31</u> | <u>2016-12-31</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga eventualförpliktelser | <u>Inga</u> | <u>Inga</u> |
| Summa eventualförpliktelser | - | - |

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

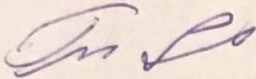
Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

R

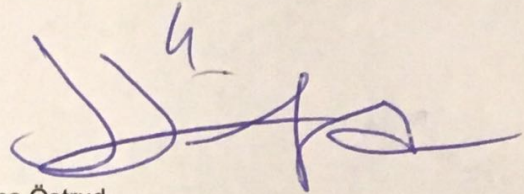
RS

Underskrifter

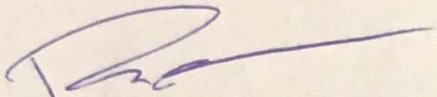
Stockholm 2018-05-14



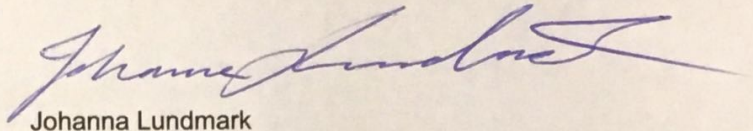
Toni Sandberg



Jens Östrud

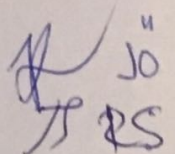


Robin Stjernfelt



Johanna Lundmark

Min revisionsberättelse
har lämnats 2018-05-14.
Peter Neovling



JO
PS

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Snöflingan, org. nr 769603-1003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöflingan för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31.

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 31 december 2017 och av föreningens 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 den bedömer vara nödvändig för att upprätta en årsredovisning, som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Styrelsen upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan skulle finnas. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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, i syfte 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 brister i den interna kontrollen som jag kan ha identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört revision av styrelsens förvaltning av Brf Snöflingan för räkenskapsåret 2017-01-01 -- 2017-12-31 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

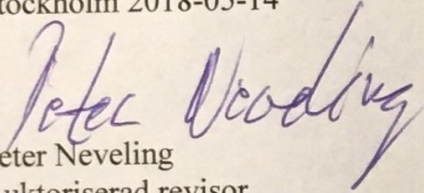
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse, 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 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 inriktar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden, som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar 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.

Stockholm 2018-05-14


Peter Neveling
Auktoriserad revisor