



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Snöflingan 1

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2033.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

För detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-24 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA:1-5. Föreningens andel är 20,58 procent. Samfälligheten förvaltar garage, mark, övernattningsrum och gemensamhetslokal.

#### Styrelsen

Mats Borgelid	Ledamot	
Ann-Cathrine Hagbo	Ledamot	
Marianne Jakobsson	Ledamot	Kassör
Helena Kåreby	Ledamot	Sekreterare, fastighetsansvarig
Mikael Moberg	Ledamot	Fastighetsansvarig
Christian Murray	Ledamot	
Liselotte Rosenstam	Ledamot	Ordförande

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Mats Borgelid, Ann-Cathrine Hagbo, Marianne Jakobsson, Helena Kåreby, Mikael Moberg, Christian Murray och Liselotte Rosenstam.



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Spolning av stammar	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värmecentral	2019	
Byte av värmekabel vid takavvattning	2019	
Plank vid entréer	2019	
Injustering Värmesystem	2019	
Målning av träpaneler	2019	-
Underhåll av trapphusgolv	2019	
Fixa till slänten bredvid hotellet	2019	GA:1-5

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning, Drift och skötselavtal	Etcon
Städning	Maries Puts och städ
Snöröjning	J-P Snö och Trädgård
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss, 2018	OTIS
TV, Bredband, Telefoni	ComHem
Avfallshantering	Trafikkontoret
Avfall, Återvinning	Hans Andersson Recycling AB
El-nät	Elevio
El	Mälarenergi AB
Garage	Skanska Nya Hem
Hyresgäst	Seapax
Hyresgäst	Puls & Träning
Styrelseportal	Reduca
Hemsida	Reduca
Telia	Hissar (Telefoni till hissar)
Trygga Hiss	Hiss, 2019
Punctum	Porttelefoni



## Föreningens ekonomi

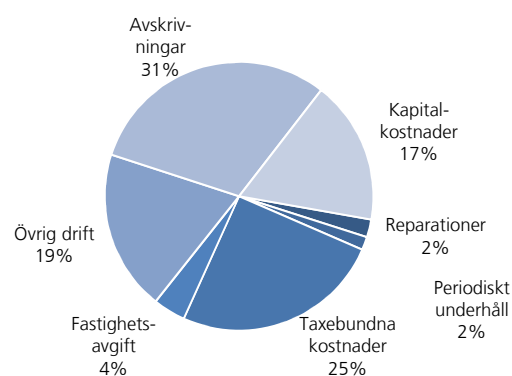
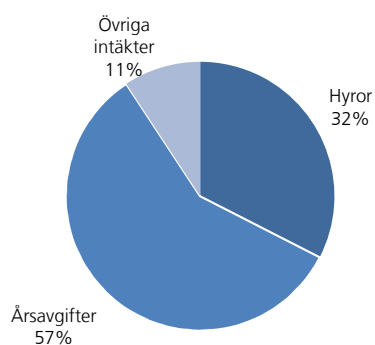
Under året har styrelsen genomfört en amortering av bolån i samband med lånomsättning till ett belopp om 1 000 000 kronor.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2033.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 263 796</b>	<b>1 375 908</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 110 876	3 054 981
Finansiella intäkter	1 235	1 629
	<b>3 112 111</b>	<b>3 056 610</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 659 112	1 745 485
Finansiella kostnader	548 322	649 564
Ökning av kortfristiga fordringar	31 688	147 516
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	170 954	126 156
	<b>3 410 075</b>	<b>3 168 721</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>965 832</b>	<b>1 263 796</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-297 964</b>	<b>-112 112</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av porttelefon.

Översyn av bredbandsleverantör. Beslöts att fortsätta med ComHem, hastigheten uppgraderades från 50 mbit till 100 mbit.

Spolning av stammar har genomförts.

Framtagande av rutiner kring GDPR.

Nytt serviceavtal för våra hissar har tagits fram med Trygga Hiss.

Underhållsplanen har uppdaterats med hjälp av företaget IMI EVU.

En viktig fråga under året har varit övertagande av garaget från Skanska till egen regi. Där har vi samarbetat med Snöflingan 2 och 3. Nytt avtal gällande hyresavisering har tagits fram med SBC

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelser under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 54

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 53

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	660	658	660	660
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 938	2 063	1 859	1 932
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	10 279	10 652	10 838	10 838
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	126	111	110	97
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	101	103	97	101
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	20	18	17	16
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	185	219	226	264
Soliditet (%)	80	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-62	-305	-402	-145
Nettoomsättning (tkr)	3 111	3 055	2 987	3 017

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 685 m<sup>2</sup> bostäder och 280 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	111 440 000	0	0	111 440 000
Fond för yttre underhåll	761 945	150 000	-130 480	742 425
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>112 201 945</b>	<b>150 000</b>	<b>-130 480</b>	<b>112 182 425</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 238	-150 000	-174 940	318 702
Årets resultat	-62 303	-62 303	305 420	-305 420
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-68 541</b>	<b>-212 303</b>	<b>130 480</b>	<b>13 282</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>112 133 404</b>	<b>-62 303</b>	<b>0</b>	<b>112 195 707</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-62 303
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	143 762
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-68 541</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	49 872
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-18 669</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 110 936	3 054 801
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-60	180
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 110 876</b>	<b>3 054 981</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 472 724	-1 581 538
Övriga externa kostnader	Not 5	-126 285	-104 415
Personalkostnader	Not 6	-60 103	-59 532
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-966 980	-966 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 626 092</b>	<b>-2 712 465</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>484 784</b>	<b>342 516</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 235	1 629
Räntekostnader och liknande resultatposter		-548 322	-649 564
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-547 087</b>	<b>-647 936</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-62 303</b>	<b>-305 420</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-62 303</b>	<b>-305 420</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8</span>	139 455 300	140 422 280
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>139 455 300</b>	<b>140 422 280</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>139 455 300</b>	<b>140 422 280</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	0	18 977
Övriga fordringar <span style="float: right;">Not 9</span>	109 417	128 571
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	69 818	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>179 235</b>	<b>147 548</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	965 832	1 263 796
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>965 832</b>	<b>1 263 796</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 145 067</b>	<b>1 411 344</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>140 600 367</b>	<b>141 833 624</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		111 440 000	111 440 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	761 945	742 425
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>112 201 945</b>	<b>112 182 425</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 238	318 702
Årets resultat		-62 303	-305 420
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-68 541</b>	<b>13 282</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>112 133 404</b>	<b>112 195 707</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	20 000 000	22 000 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>20 000 000</b>	<b>22 000 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 600 000	6 600 000
Leverantörsskulder		120 436	183 821
Skatteskulder		250 355	249 165
Övriga skulder		62 115	153 263
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	434 057	451 668
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 466 963</b>	<b>7 637 917</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>140 600 367</b>	<b>141 833 624</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	1 772 600	1 768 051
Hyror lokaler momspliktiga	542 665	577 597
Hyror garage moms	442 107	436 157
Hyror parkering	5 600	0
Kabel-TV intäkter	62 368	53 632
Hyresrabatt	0	-25 000
Elintäkter	218 461	218 150
Elintäkter moms	44 584	9 309
Gemensamhetslokal	3 088	2 309
Överlåtelse/pantsättning	2 706	8 694
Gästlägenhet	16 738	5 832
Öresutjämning	18	71
	<b>3 110 936</b>	<b>3 054 801</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	-60	180
	<b>-60</b>	<b>180</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 046	3 730
	Fastighetsskötsel beställning	3 626	7 437
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	45 374
	Fastighetsskötsel gård beställning	28 274	206
	Snöröjning/sandning	14 896	21 582
	Städning entreprenad	48 083	47 224
	Städning enligt beställning	5 321	21 893
	Mattvätt/Hyrmattor	20 977	20 379
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	41 987
	Hissbesiktning	2 512	2 438
	Gemensamma utrymmen	2 291	0
	Garage	22 200	15 494
	Gård	2 675	6 221
	Serviceavtal	24 679	670
	Förbrukningsmateriel	41 517	25 028
	Teleport/hissanläggning	0	24 361
	Brandskydd	0	3 268
		<b>282 096</b>	<b>287 293</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	25 556
	Lokaler	7 866	0
	Entré/trapphus	0	9 164
	Lås	3 785	22 932
	VVS	0	1 087
	Ventilation	13 975	47 494
	Elinstallationer	6 675	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 282	1 169
	Hiss	30 736	18 555
	Balkonger/altaner	0	1 650
	Garage/parkering	3 094	9 909
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 492
	Vattenskada	0	32 114
		<b>68 413</b>	<b>172 122</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	34 927	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	14 945	87 816
	Hiss	0	19 905
	Mark/gård/utemiljö	0	22 759
		<b>49 872</b>	<b>130 480</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	372 395	329 162
	Värme	298 900	305 635
	Vatten	59 354	54 491
	Sophämtning/renhållning	69 798	60 671
	Grovsopor	0	2 614
		<b>800 447</b>	<b>752 573</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	69 314	59 687
	Kabel-TV	76 920	54 296
	Bredband	292	102
		<b>146 526</b>	<b>114 085</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>125 370</b>	<b>124 985</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 472 724</b>	<b>1 581 538</b>



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	7 535	1 266
	Hysesförluster	0	300
	Revisionsarvode extern revisor	13 718	13 475
	Föreningskostnader	380	2 030
	Styrelseomkostnader	956	0
	Fritids- och trivselkostnader	1 968	0
	Förvaltningsarvode	44 619	43 326
	Förvaltningsarvoden övriga	10 608	14 790
	Administration	12 143	23 800
	Konsultarvode	29 278	0
	Tidningar facklitteratur	0	448
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 080	4 980
		<b>126 285</b>	<b>104 415</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	45 500	45 300
	Kostnadsersättningar	307	0
	Sociala kostnader	14 296	14 232
		<b>60 103</b>	<b>59 532</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	966 980	966 980
		<b>966 980</b>	<b>966 980</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	144 790 000	144 790 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>144 790 000</b>	<b>144 790 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 367 720	-3 400 740
	Årets avskrivningar enligt plan	-966 980	-966 980
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-5 334 700</b>	<b>-4 367 720</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>139 455 300</b>	<b>140 422 280</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 092 000	48 092 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	53 875 000	53 875 000
	Taxeringsvärde mark	43 250 000	43 250 000
		<b>97 125 000</b>	<b>97 125 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	91 000 000	91 000 000
	Lokaler	6 125 000	6 125 000
		<b>97 125 000</b>	<b>97 125 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Kundfordringar	0	326
	Avräkning vidarefakturering	12 456	4 090
	Skattekonto	95 422	124 155
	Fordringar kreditfakturer	1 539	0
		<b>109 417</b>	<b>128 571</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Upplupen intäkt	69 818	0
		<b>69 818</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	742 425	752 900
	Reservering enligt stadgar	150 000	150 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-130 480	-160 475
	<b>Vid årets slut</b>	<b>761 945</b>	<b>742 425</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	1,520 %	5 600 000	6 600 000	2023-11-24
Swedbank	1,730 %	7 600 000	7 600 000	2019-09-25
Swedbank	1,420 %	7 400 000	7 400 000	2020-09-25
Swedbank	1,740 %	7 000 000	7 000 000	2022-10-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>27 600 000</b>	<b>28 600 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 600 000	-6 600 000	
		<b>20 000 000</b>	<b>22 000 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 600 000 kr.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	33 400 000	33 400 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Arvoden	45 500	44 800
Sociala avgifter	14 296	14 076
Ränta	63 246	72 880
Avgifter och hyror	297 017	319 912
Garage	5 702	0
Fastighetsskötsel gård beställning	8 296	0
	<b>434 057</b>	<b>451 668</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Övertagande av garaget till egen regi

Slänten intill hotellet planeras att snyggas till under året tillsammans med Snöflingan 2 och 3 samt hotellet

Målning av träpaneler

Målning av spaljéer vid entréer

Byte av värmekabel vid takavattning planeras

Underhåll av värmecentral

Injustering värmesystem

Underhåll av trapphusgolv

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 5 / 3 2019



Mats Borgelid  
Ledamot



Ann-Cathrine Hagbo  
Ledamot



Marianne Jakobsson  
Ledamot



Helena Kåreby  
Ledamot



Mikael Moberg  
Ledamot



Christian Murray  
Ledamot



Liselotte Rosenstam  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 4 2019



Jan-Ove Brandt  
~~Extern revisor~~ *Auktoriserad*





# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snöflingan 1, org. nr 769614-8084

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöflingan 1 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### 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 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 utvärderar, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snöflingan 1 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

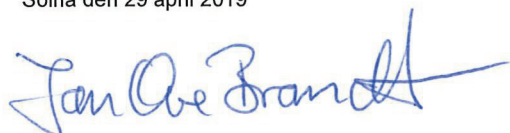
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Solna den 29 april 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor