

---

# Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

Brf Snäckgårdsbaden 2  
Org nr: 7696268924



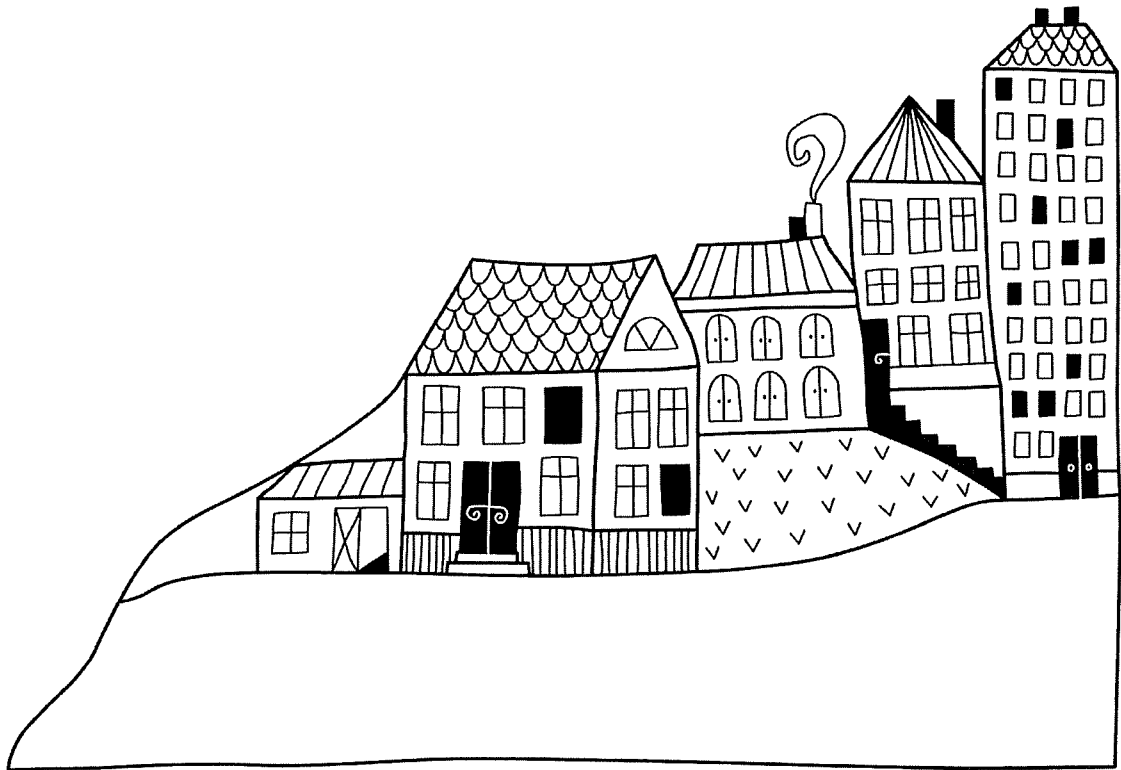
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

## **Bilagor**

Att bo i BRF  
Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Snäckgårdsbaden 2 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-09-10. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2016-11-09 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-10.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre kostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 160 % till 159%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 214 865 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 362 953 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Under 2018 har föreningen tecknat avtal med Riksbyggen för förvaltning av administration och fastighetsskötsel.

Föreningen har tecknat bundet el-avtal med Geab fram till 2024-04-30.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Visby Snäckgårdsbaden 6 på Gotland med 35 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2015. Fastighetens adresser är Snäckbacken 14 A-P, 16 A-K och 18 A-L i Visby.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
9	12	3	11	35

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
1	9	43

Total bostadsarea

2 771 m<sup>2</sup>

Föreningen är även delägare i Snäckgårdsbadens samfällighets föreningen tillsammans med Visby Snäckgårdsbaden 2, 4, 5 och 7. Vår förening benämns med Visby Snäckgårdsbaden 6 i Lantmäteriets register. Föreningens andel är 15,5 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning, Visby Snäckgården ga:2 som omfattar poolområde, tennisbanor, basketplan, lekpark samt markområde i direkt anslutning till fastigheten. Under 2018 har bl.a. tennisbanorna renoverats och en stor del av staketet bytts ut.

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 24 122 och planerat underhåll för 0. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Daniel Ekelund	Ordförande	2019
Renée Adlertz	Ledamot	2019
Stefan Isaksson	Ledamot	2019
Karl-Gustaf Jakobsson	Ledamot	2019
Kristina Vestdahl	Ledamot	2019

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Ann-Christin Karlsten	Suppleant	2019

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Revisor</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Revision och Redovisning på Gotland	Auktoriserad revisor	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

#### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 53 st och vid årets slut uppgick föreningens medlemstal till 58 st.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

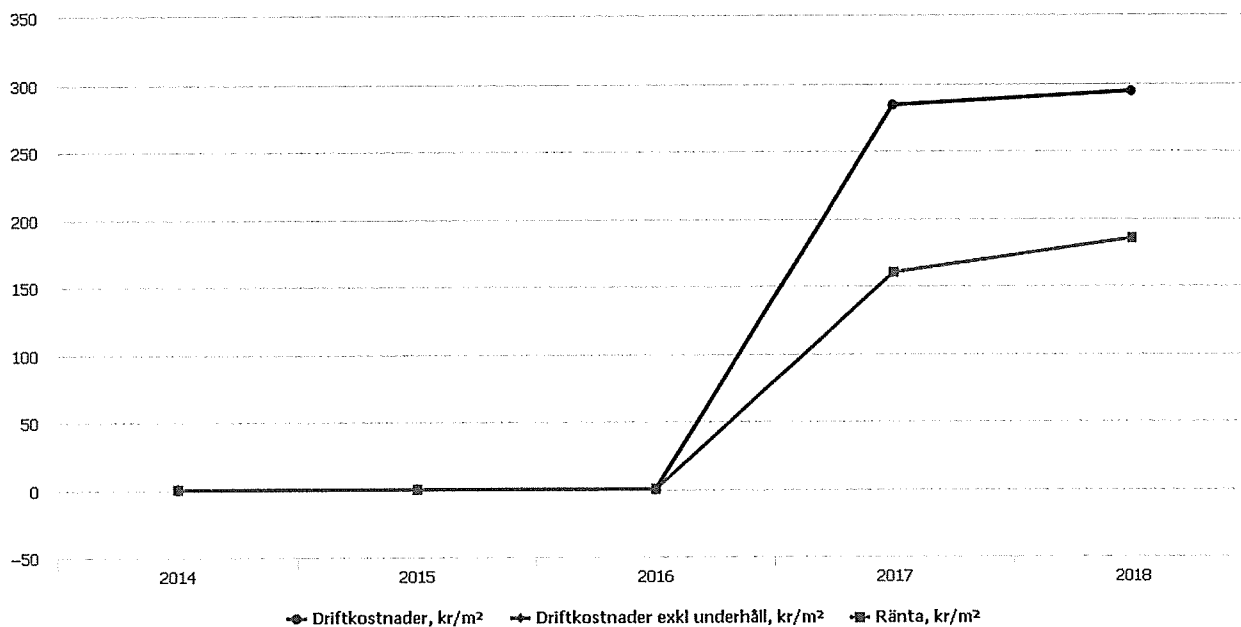
Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 653 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett.



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017
Nettoomsättning	1 935	1 792
Resultat efter finansiella poster	-852	-505
Årets resultat	-852	-505
Resultat exklusive avskrivningar	363	710
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	280	793
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	30	30
Kassaflöde, indirekt metod	-139	84
Soliditet %	73	73
Likviditet %	159	143
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	653	602
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	294	284
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	294	284
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	185	160
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	60	30
Lån, kr/m <sup>2</sup>	11 330	11 447



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

EJ

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	88 428 000	0	13 625	-505 042
Disposition enl. årsstämmobeslut			-505 042	505 042
Reservering underhållsfond		166 000	-166 000	
Årets resultat				-851 912
Vid årets slut	88 428 000	166 000	-657 417	-851 912

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-657 417
Årets resultat	-851 912
Årets fondavsättning	-83 000
<b>Summa</b>	<b>-1 592 329</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

<b>Att balansera i ny räkning</b>	<b>-1 592 329</b>
-----------------------------------	-------------------

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

5

# Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 935 114	1 791 910
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 614	214 521
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 005 728</b>	<b>2 006 431</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-813 952	-792 662
Övriga externa kostnader	Not 5	-315 484	-61 584
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 214 865	-1 214 656
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 344 301</b>	<b>-2 068 902</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-338 573</b>	<b>-62 471</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-513 339	-442 571
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-513 339</b>	<b>-442 571</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-851 912</b>	<b>-505 042</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-851 912</b>	<b>-505 042</b>

5)

# Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	118 189 680	119 404 545
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>118 189 680</b>	<b>119 404 545</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>118 189 680</b>	<b>119 404 545</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		68 448	0
Fordringar hos koncernföretag		0	4 948
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	41 380	17 150
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>109 828</b>	<b>22 098</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 10	673 171	813 010
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>673 171</b>	<b>813 010</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>782 999</b>	<b>835 108</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>118 972 680</b>	<b>120 239 653</b>





# Balansräkning

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	88 428 000	88 428 000	
Fond för yttre underhåll	166 000	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>88 594 000</b>	<b>88 428 000</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-657 417	13 625	
Årets resultat	-851 912	-505 042	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-1 509 328</b>	<b>-491 417</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>87 084 672</b>	<b>87 936 583</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	31 395 508	31 719 172
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>31 395 508</b>	<b>31 719 172</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	323 664	323 664
Leverantörskulder		35 786	163 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	133 050	96 634
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>492 500</b>	<b>583 898</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>118 972 680</b>	<b>120 239 653</b>

€)

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2018-12-31	2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-851 912	-505 042
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 214 865	1 214 656
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>362 953</b>	<b>709 614</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-87 730	5 387 342
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-91 398	-5 688 869
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>183 825</b>	<b>408 087</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-323 664	-323 664
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-139 839</b>	<b>84 423</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-139 839</b>	<b>84 423</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>813 010</b>	<b>318 589</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>673 171</b>	<b>403 012</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	71

Mark är inte föremål för avskrivningar.

## Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 810 800	1 810 800
Hyrer, p-platser	126 600	124 150
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 286	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 935 114</b>	<b>1 791 910</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Kabel-tv-avgifter	67 200	67 200
Övriga ersättningar	3 414	0
Övriga rörelseintäkter	0	4 281
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>70 614</b>	<b>214 521</b>

☺

#### Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-134 950
Reparationer	-24 122	0
Försäkringspremier	-26 160	-24 347
Kabel- och digital-TV	-68 270	-72 569
Obligatoriska besiktningar	-44 633	0
Bevakningskostnader	0	-4 585
Snö- och halkbekämpning	-88 308	0
Förbrukningsinventarier	-971	0
Vatten	-192 171	-91 288
Fastighetsel	-223 730	-228 338
Sophantering och återvinning	-49 597	-43 483
Förvaltningsarvode drift	-95 991	-193 102
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-813 952</b>	<b>-792 662</b>

#### Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-58 355	-46 000
Lokalkostnader	-30 000	-8 500
Arvode, yrkesrevisorer	-19 753	0
Övriga förvaltningskostnader	-3 315	0
Kreditupplysningar	-720	0
Telefon och porto	-679	0
Konsultarvoden	-7 463	0
Bankkostnader	-1 469	-2 059
Övriga externa kostnader	-193 731	-5 025
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-315 484</b>	<b>-61 584</b>

#### Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 214 865	-1 214 656
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 214 865</b>	<b>-1 214 656</b>

6

**Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-512 827	-442 571
Övriga räntekostnader	-512	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-513 339</b>	<b>-442 571</b>

**Not 8 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	86 761 575	86 761 575
Mark	33 897 925	33 897 925
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>120 659 500</b>	<b>120 659 500</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-2 469 819	0
	<b>-2 468 819</b>	<b>0</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Årets avskrivningar

Byggnader	-1 254 955	-1 254 955
	<b>-1 254 955</b>	<b>-1 254 955</b>

**Summa restvärde avskrivningar vid årets slut**

**118 149 680      119 404 545**

**Varav**

Byggnader	84 251 665	85 466 321
Mark	33 897 925	33 897 925

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 020	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 360	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	17 150
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>41 380</b>	<b>17 150</b>

**Not 10 Kassa och bank**

	2018-12-31	2017-12-31
Företagskonto	99 295	813 010
Transaktionskonto	573 877	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>673 171</b>	<b>813 010</b>

€

### Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Inteckningslån	31 719 172	32 042 836
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-323 664	-323 664
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>31 395 508</b>	<b>31 719 172</b>

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,32%	2019-12-20	10 788 833,00	-161 832,00	53 944,00	10 573 057,00
SWEDBANK	1,75%	2021-12-22	10 788 833,00	-161 832,00	53 944,00	10 573 057,00
SWEDBANK	1,75%	2022-12-22	10 788 834,00	-161 832,00	53 944,00	10 573 058,00
<b>Summa</b>			<b>32 366 500,00</b>	<b>-485 496,00</b>	<b>161 832,00</b>	<b>31 719 172,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 323 664 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 294 500 kr.

### Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	4 247	5 575
Upplupna elkostnader	28 472	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 119	91 059
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	98 212	0
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>133 050</b>	<b>96 634</b>

### Ställda säkerheter

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	32 366 500	32 366 500

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



**Styrelsens underskrifter**

Visby 2019-03-21  
Ort och datum

D. Ekelund

Daniel Ekelund

Renée Adlertz

Renée Adlertz

Stefan Isaksson

Stefan Isaksson

Karl-Gustaf Jakobsson

Karl-Gustaf Jakobsson

Kristina Vestdahl

Kristina Vestdahl

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 - 2019

Emma Järlö

Emma Järlö/Auktoriserad revisor  
Revision och redovisning på Gotland





## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i BRF Snäckgårdsbaden 2 på Gotland

Org.nr 769626-8924

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Snäckgårdsbaden 2 på Gotland för räkenskapsåret 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 2018-12-31 och av dess finansiella 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några 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. 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 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. 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 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 Snäckgårdsbaden 2 på Gotland för räkenskapsåret 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.

Visby den 23/4 - 2019



Emma Järlö  
Auktoriserad revisor

