

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snötäcket 5	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

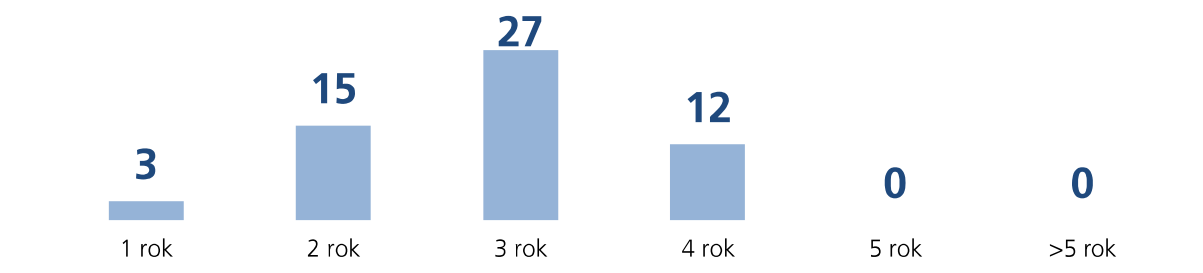
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 731 m², varav 4 731 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av samtliga enskilda elmätare	2019
OVK	2019
Nytt låssystem för portar	2018
Elsäkerhet - efterdragning av fästen i samtliga gemensamma elskåp	2018
Nytt avloppsrör från Karlskronavägen 4	2017
Byte av koddosor vid portar	2016
Spolning av avlopp	2016
Målning av fönster	2014
Målning av portarna 4A-4B	2014

Planerat underhåll	År
Renovering del av yttertak samt förbättrad taksäkerhet	2020
Rengöring av yttertak	2020
Målning väggar och golv i återvinningsrum	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

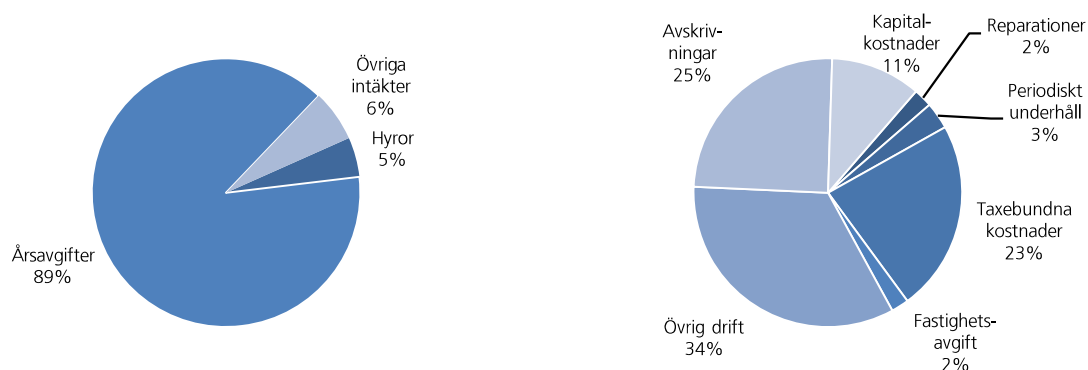
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Trappstädning	Städpoolen
Hissar	Trygga Hiss
Gården	Qualitet
Fastighetsförvaltning	Cura
Teknisk förvaltning	Cura
Ekonomisk förvaltning	SBC
Sophämtning - hushåll	Trafikkontoret
Sophämtning - grov och miljö	SUEZ
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring
Snöskottning	Qualitet

Föreningens ekonomi

	2019	2018
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 332 628	1 449 812
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 919 371	3 877 219
Finansiella intäkter	51	35
Minskning kortfristiga fordringar	224 633	213 922
	4 144 055	4 091 176
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 429 535	2 711 367
Finansiella kostnader	413 453	350 800
Minskning av långfristiga skulder	1 165 349	1 145 927
Minskning av kortfristiga skulder	23 676	266
	4 032 013	4 208 360
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 444 669	1 332 628
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	112 042	-117 184

*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 1 377 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

- Byte av samtliga enskilda elmätare
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Vattenskada i en lägenhet
- Brandvarnarsystem installerat i samtliga trapphus
- Styrelsen för diskussion med SISAB om planerad tillbyggnad av skolans matsal och vändplan för lastbilstransporter

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 83
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 82

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	738	738	677	687
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 632	7 879	8 121	8 346
Elkostnad/m ² totalyta	55	54	47	43
Värmekostnad/m ² totalyta	102	104	106	105
Vattenkostnad/m ² totalyta	15	18	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	87	74	74	66
Soliditet (%)	61	61	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	141	-121	-30	-156
Nettoomsättning (tkr)	3 867	3 841	3 513	3 481

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 731 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	29 494 000	0	0	29 494 000
Upplåtelseavgifter	25 003 000	0	0	25 003 000
Fond för yttre underhåll	2 453 315	657 000	-433 334	2 229 649
S:a bundet eget kapital	56 950 315	657 000	-433 334	56 726 649
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 354 188	-657 000	312 759	1 698 429
Årets resultat	140 772	140 772	120 575	-120 575
S:a fritt eget kapital	1 494 960	-516 228	433 334	1 577 854
S:a eget kapital	58 445 275	140 772	0	58 304 503

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	140 772
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 011 188
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-657 000
summa balanserat resultat	1 494 960

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	124 750
att i ny räkning överförs	1 619 710

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 866 519	3 840 803
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 852	36 416
Summa rörelseintäkter		3 919 371	3 877 219
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 196 239	-2 504 358
Övriga externa kostnader	Not 5	-165 021	-134 552
Personalkostnader	Not 6	-68 275	-72 458
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-935 662	-935 662
Summa rörelsekostnader		-3 365 197	-3 647 029
RÖRELSERESULTAT		554 174	230 190
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51	35
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 453	-350 800
Summa finansiella poster		-413 402	-350 765
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		140 772	-120 575
ÅRETS RESULTAT		140 772	-120 575

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31	
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	93 594 085	94 520 758
Inventarier	Not 9	7 490	16 477
Summa materiella anläggningstillgångar	93 601 574	94 537 236	
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar	3 500	3 500	
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	93 605 074	94 540 736	
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 643	
Övriga fordringar inkl. SBC Klientmedel	Not 11	1 449 773	1 328 983
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	55 311	276 555
Summa kortfristiga fordringar	1 505 084	1 610 181	
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank	71 721	79 215	
Summa kassa och bank	71 721	79 215	
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 576 805	1 689 397	
SUMMA TILLGÅNGAR	95 181 879	96 230 132	

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 497 000	54 497 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 453 315	2 229 649
Summa bundet eget kapital		56 950 315	56 726 649
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 354 188	1 698 429
Årets resultat		140 772	-120 575
Summa fritt eget kapital		1 494 960	1 577 854
SUMMA EGET KAPITAL		58 445 275	58 304 503
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	35 478 612	36 033 961
Summa långfristiga skulder		35 478 612	36 033 961
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	630 000	1 240 000
Leverantörsskulder		95 532	138 974
Skatteskulder		154 698	151 164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	377 762	361 530
Summa kortfristiga skulder		1 257 992	1 891 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		95 181 879	96 230 132

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	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år
Inventarier	5 år	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 490 149	3 493 698
Hyror parkering	186 988	187 200
Elintäkter	177 314	150 699
Gästlägenhet	12 100	9 200
Öresutjämning	-32	6
	3 866 519	3 840 803

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga erhållna bidrag	28 150	33 000
Försäkringsersättning	24 302	0
Övriga intäkter	400	3 416
	52 852	36 416

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2019	2018
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	65 000	65 000
Fastighetsskötsel beställning	14 636	9 170
Fastighetsskötsel gård entreprenad	97 239	34 063
Fastighetsskötsel gård beställning	33 295	31 589
Snöröjning/sandning	51 938	74 826
Städning entreprenad	88 311	84 709
Städning enligt beställning	5 873	7 312
OVK Obl. Ventilationskontroll	15 000	0
Hissbesiktning	9 218	0
Bevakning	0	2 520
Gemensamma utrymmen	5 295	355
Sophantering	5 394	5 356
Gård	6 615	5 077
Serviceavtal	30 000	55 463
Förbrukningsmateriel	8 072	19 602
Teleport/hissanläggning	3 750	0
Brandskydd	7 416	5 615
	447 051	400 657
Reparationer		
Brf Lägenheter	3 125	0
Tvättstuga	7 581	3 959
Källare	850	0
Entré/trapphus	5 316	11 917
Lås	300	12 084
VVS	4 650	0
Värmeanläggning/undercentral	0	6 388
Ventilation	0	16 321
Elinstallationer	18 607	46 957
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	3 250
Hiss	0	9 625
Tak	7 985	3 725
Fönster	0	3 430
Mark/gård/utemiljö	19 439	78 375
Garage/parkering	900	2 794
Skador/klotter/skadegörelse	7 401	17 362
Vattenskada	7 457	0
	83 611	216 187
Periodiskt underhåll		
Byggnad	0	121 703
Entré/trapphus	0	27 375
Elinstallationer	124 750	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	164 750
Garage/parkering	0	119 506
	124 750	433 334
Taxebundna kostnader		
El	260 238	257 109
Värme	482 371	493 558
Vatten	70 564	83 624
Sophämtning/renhållning	56 846	50 875
Grovsopor	0	5 032
	870 019	890 198

Not 4	DRIFTKOSTNADER FORTS.	2019	2018
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	43 599	36 281
	Tomträttsavgäld	459 550	363 600
	Kabel-TV	87 131	86 499
	Bredband	2 040	1 393
		592 320	487 773
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 489	76 209
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 196 239	2 504 358

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	10 373	9 753
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 500	15 985
	Föreningskostnader	1 261	4 903
	Styrelseomkostnader	358	1 007
	Fritids- och trivselkostnader	878	0
	Förvaltningsarvode	62 940	62 606
	Administration	2 177	28 263
	Konsultarvode	62 657	6 125
	Tidningar facklitteratur	1 007	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 020	5 910
		165 021	134 552

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 001	57 001
	Sociala kostnader	11 274	15 457
		68 275	72 458

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	926 674	926 674
	Inventarier	8 988	8 988
		935 662	935 662

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	101 300 000	101 300 000
	Utgående anskaffningsvärde	101 300 000	101 300 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 779 242	-5 852 568
	Årets avskrivningar enligt plan	-926 674	-926 674
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 705 915	-6 779 242
	Planenligt restvärde vid årets slut	93 594 085	94 520 758
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark	61 000 000	39 000 000
		132 000 000	100 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	132 000 000	100 000 000
		132 000 000	100 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 938	44 938
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 938	44 938
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-28 461	-19 473
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 988	-8 988
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-37 449	-28 461
	Redovisat restvärde vid årets slut	7 489	16 477
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	76 825	75 571
	Klientmedel hos SBC	1 372 948	1 253 412
		1 449 773	1 328 983

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Värme	55 311	276 555
		55 311	276 555

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 229 649	1 572 649
	Reservering enligt stadgar	657 000	657 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-433 334	0
	Vid årets slut	2 453 315	2 229 649

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,720 %	9 405 000	9 680 349	2022-08-17
	Nordea	1,700 %	70 000	210 000	2020-04-15
	Nordea	0,901 %	9 683 612	9 833 612	2020-12-21
	Nordea	0,860 %	8 475 000	8 775 000	2021-08-31
	Nordea	0,834 %	8 475 000	8 775 000	2020-08-31
	Summa skulder till kreditinstitut		36 108 612	37 273 961	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-630 000	-1 240 000	
			35 478 612	36 033 961	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 32 758 612 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	32 000	32 000
	Sociala avgifter	7 146	10 100
	Ränta	23 079	26 578
	Avgifter och hyror	315 537	292 852
		377 762	361 530

Not 17	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter


SUNDSVALL den 18 / 2 2020
Stockholm



Erik Dotzauer
Ordförande



Cecilia Ekelund
Sekreterare



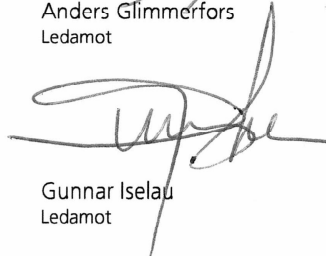
Kai Sjögren
Kassör



Anders Glimmerfors
Ledamot



Eva Hjort
Ledamot



Gunnar Iselau
Ledamot



Krister Lagerborg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 / 3 2020



Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snötäcket
Org.nr 769605-7467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snötäcket för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 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 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 Snötäcket för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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:

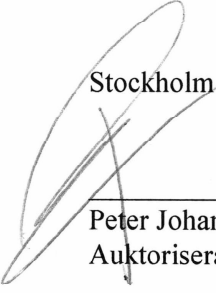
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Stockholm den 12 mars 2020



Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE