

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2009-02-18 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen är en bostadsförening vars verksamhet regleras i lagen om ekonomisk förening (1987:667).

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

Styrelsen

Lotta Rosenstam	Ordförande
Annmari Hägg-Håkansta	Sekreterare
Pär Wallin	Kassör
Helen Tankus	Fastighetsansvarig
Mats Borgelid	Ledamot
Ann-Cathrine Hagbo	Ledamot
Christian Murray	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Christian Murray
Göran Svensson

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-24.
Extra föreningsstämma hölls 2016-10-18. Extra stämma med anledning av nya stadgar.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Snöflingan 2	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via el.

Byggnadsår och ytor

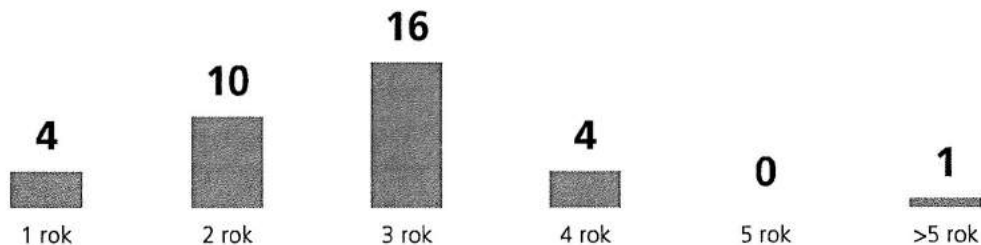
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 965 m², varav 2 685 m² utgör lägenhetsyta och 280 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ekonomitjänst	47 m ²	2017-08-11
Puls & Träning	229 m ²	2017-0901

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Lokal som delas med Brf 2 och 3
Övernattningsrum	Lokal som delas med Brf 2 och 3

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033.
Underhållsplanen uppdaterades 2016-01-03.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Målning entréer	2016	Alviksmålteri
Planerat underhåll	År	
Målning av träpartier mot gården	2017	
Rengöring av markiser	2018	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Renab	Avtal är uppsagt, upphandling av ny leverantör pågår

Föreningens ekonomi

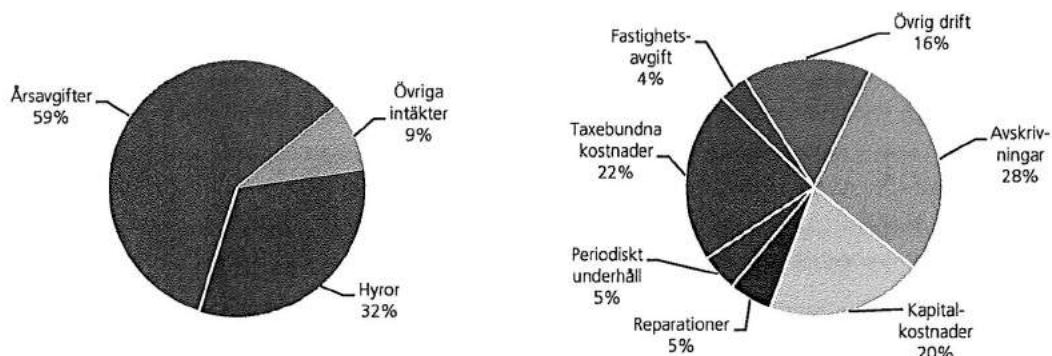
En liten sänkning av månadsavgiften har skett under året med 10 kr/månad och hushåll med anledning av förändrat avtal med Comhem.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2032.

	2016	2015
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	806 683	493 198
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 983 676	3 017 436
Finansiella intäkter	1 413	11
Minskning kortfristiga fordringar	106 595	31 965
	3 091 684	3 049 411
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl. avskrivningar	1 749 932	1 412 108
Finansiella kostnader	670 103	783 213
Minskning av långfristiga skulder	0	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	102 423	40 605
	2 522 458	2 735 926
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 375 908	806 683
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	569 225	313 485

*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 1 268 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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande underhållsarbete (avhjälpande och förebyggande). Problem med lukt i trapphuset nu identifierat och åtgärdat.

Säkerhet och förstärkt skalskydd, pågående upphandling av porttelefoni. Beräknas avslutas och installeras under 2017.

Målning av entréer samt passage till garage på våning 1.

Byte av handtag till entrédörr.

Installation av kylanläggning för bättre klimat i en av våra uthyseslokaler, Elit Ekonomi.

Omförhandling av befintliga avtal i syfte att förbättra ekonomi och vidmakthålla kvaliteten på fastighetens drift och skötsel.

- Byte av städentreprenör.

- Byte av drift- och skötselleverantör

Under året har föreningen och dess medlemmar drabbats av två vattenskador,

- En skada i 38:an. Trolig orsak, misstänkt brister i anslutning till avloppsledning från handfat. Denna skada har påverkat även vår hyresgäst Puls & Träning, där skador uppstått och reparationer utförts.

- En skada i 44:an, Trolig orsak, anslutning/skarförband av varmvattenledning till konvektor (element) i kök. Endast påverkat den lokala medlemmen och dess bostadsrätt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st.
Överlåtelser under året: 5 st.
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56 st.
Tillkommande medlemmar: 7 st.
Avgående medlemmar: 7 st.
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56 st.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	660	660	660	660
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 859	1 932	1 936	1 936
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 838	10 836	11 022	11 320
Elkostnad/m ² totalyta	110	97	103	108
Värmekostnad/m ² totalyta	97	101	105	110
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	15	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	226	264	344	378
Soliditet (%)	79	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-402	-145	-465	389
Nettoomsättning (tkr)	2 987	2 706	2 712	2 711

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 685 m² bostäder och 280 m² lokaler.

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	111 440 000	0	0	111 440 000
Fond för yttre underhåll	752 900	100 000	100 000	552 900
S:a bundet eget kapital	112 192 900	100 000	100 000	111 992 900
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	710 154	-100 000	-244 855	1 055 009
Årets resultat	-401 927	-401 927	144 855	-144 855
S:a fritt eget kapital	308 227	-501 927	-100 000	910 154
S:a eget kapital	112 501 127	-401 927	0	112 903 054

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
årets resultat	-401 927
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	810 154
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-100 000
summa balanserat resultat	308 227
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	160 475
att i ny räkning överförs	468 702

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 986 879	2 705 608
Övriga rörelseintäkter	Not 3	-3 203	311 828
Summa rörelseintäkter		2 983 676	3 017 436
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 580 724	-1 249 929
Övriga externa kostnader	Not 5	-110 645	-116 996
Personalkostnader	Not 6	-58 563	-45 183
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-966 980	-966 980
Summa rörelsekostnader		-2 716 912	-2 379 088
RÖRELSERESULTAT		266 763	638 347
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 413	11
Räntekostnader och liknande resultatposter		-670 103	-783 213
Summa finansiella poster		-668 690	-783 202
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-401 927	-144 855
ÅRETS RESULTAT		-401 927	-144 855

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	141 389 260	142 356 240
Summa materiella anläggningstillgångar	141 389 260	142 356 240
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	141 389 260	142 356 240
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	13 130
Övriga fordringar Not 9	32	870
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	92 627
Summa kortfristiga fordringar	32	106 627
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 375 908	806 683
Summa kassa och bank	1 375 908	806 683
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 375 940	913 310
SUMMA TILLGÅNGAR	142 765 200	143 269 550

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 440 000	111 440 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	752 900	552 900
Summa bundet eget kapital		112 192 900	111 992 900
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		710 154	1 055 009
Årets resultat		-401 927	-144 855
Summa fritt eget kapital		308 227	910 154
SUMMA EGET KAPITAL		112 501 127	112 903 054
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	29 100 000	29 100 000
Summa långfristiga skulder		29 100 000	29 100 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		185 670	105 217
Skatteskulder		241 705	234 510
Övriga skulder		271 692	327 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	465 006	599 611
Summa kortfristiga skulder		1 164 073	1 266 496
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		142 765 200	143 269 550

Tilläggsupplysningar

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 periodisering har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	1 772 675	1 772 700
Hyror lokaler momspliktiga	515 502	932 908
Hyror lokaler	4 893	0
Hyror garage moms	432 055	0
Kabel-TV intäkter	54 810	0
Elintäkter	174 991	0
Elintäkter moms	15 069	0
Gemensamhetslokal	-441	0
Överlåtelse/pantsättning	8 879	0
Gästlägenhet	8 444	0
Öresutjämning	3	0
	2 986 879	2 705 608

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2016	2015
	Övriga intäkter	-3 203	46 800
	El	0	196 731
	Tv-avgift	0	57 960
	Gemensamhetslokal	0	1 441
	Överlåtelse- & pantavgifter	0	8 896
		-3 203	311 828
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	53 455	74 364
	Fastighetsskötsel beställning	3 282	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	7 563	28 378
	Snöröjning/sandning	13 454	19 087
	Städning entreprenad	74 262	91 004
	Städning enligt beställning	6 988	0
	Mattvätt/Hyrmattor	19 777	0
	Garage	787	0
	Gård	1 403	0
	Serviceavtal	31 539	24 416
	Förbrukningsmateriel	6 428	8 214
		218 939	245 463
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	31 804
	Lokaler	14 599	0
	Tvättstuga	1 650	0
	Entré/trapphus	11 892	0
	Lås	6 524	0
	Installationer	5 651	41 916
	Värmeanläggning/undercentral	10 728	0
	Ventilation	8 497	0
	Hiss	0	6 731
	Garage/parkering	13 245	0
	Vattenskada	110 000	0
		182 786	80 451
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	83 300	0
	Installationer	77 175	0
		160 475	0
	Taxebundna kostnader		
	El	326 388	286 999
	Värme	286 675	300 190
	Vatten	51 834	48 502
	Sophämtning/renhållning	68 397	70 712
		733 295	706 403
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	95 176	42 650
	Kabel-TV	65 873	57 436
		161 049	100 086
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	124 180	117 525
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 580 724	1 249 929

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	1 300	1 160
	Revisionsarvode extern revisor	-25	14 675
	Föreningskostnader	12 343	6 027
	Förvaltningsarvode	53 320	40 260
	Administration	30 871	3 374
	Korttidsinventarier	0	1 998
	Konsultarvode	1 510	0
	Tidningar facklitteratur	449	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 960	4 980
	Övriga driftskostnader	917	44 522
		110 645	116 996
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	45 058	34 610
	Kostnadsersättningar	0	615
	Sociala kostnader	13 505	9 958
		58 563	45 183
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	966 980	966 980
		966 980	966 980
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 790 000	144 790 000
	Utgående anskaffningsvärde	144 790 000	144 790 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 433 760	-1 466 780
	Årets avskrivningar enligt plan	-966 980	-966 980
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 400 740	-2 433 760
	Planenligt restvärde vid årets slut	141 389 260	142 356 240
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 092 000	48 092 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	160 875 000	52 597 000
	Taxeringsvärde mark	79 850 000	30 118 000
		240 725 000	82 715 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	215 200 000	77 000 000
	Lokaler	25 525 000	5 715 000
		240 725 000	82 715 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	32	0
	Fordringar	0	870
		32	870

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Tv/Bredband	0	13 154
	Försäkring	0	42 933
	Förvaltningsarvode	0	10 319
	Hiss	0	5 638
	Upplupen intäkt	0	15 603
	Bostadsrätterna	0	4 980
		0	92 627

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	552 900	402 900
	Reservering enligt stadgar	100 000	80 580
	Reservering enligt stämmobeslut	100 000	69 420
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	752 900	552 900

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank AB	1,730 %	7 600 000	7 600 000	2019-09-25
	Swedbank AB	1,420 %	7 400 000	7 400 000	2020-09-25
	Swedbank AB	3,050 %	7 500 000	7 500 000	2017-10-25
	Swedbank AB	3,060 %	6 600 000	6 600 000	2018-11-23
	Summa skulder till kreditinstitut		29 100 000	29 100 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
			29 100 000	29 100 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 100 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	33 400 000	33 400 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Investeringar,

Följande större investeringar planeras ska genomföras under 2017:

Total kostnad för investeringar för 2017 bedöms till 185 000 kr.

Större underhållsarbeten,

Följande större underhållsåtgärder enligt föreslagen underhållsplan ska genomföras under 2017 (kostnader enligt underhållsplan):

Total kostnad för åtgärder enligt underhållsplan för 2017 uppgår till 35 000 kr.

Löpande drift och underhållskostnader,

Styrelsen föreslår att under 2017 budgetera för följande kostnader avseende löpande drift och underhållsskötsel för fastigheten:

Total kostnad för 2017 för löpande drift och underhållsskötsel uppgår till 204 000 kr.

- Ny dörr och kodlåssystem, porttelefon: 100 000 kr
- Nytt staket med lås i ny grind: 60 000 kr avser Brf 1 andel (kostnad delas mellan Brf Snöflingan 1, 2 och 3 enligt gällande fördelningsmall)
- Iordningsställande av slänten mellan hotel och Brf: 25 000 kr avser Brf 1 andel (kostnad delas mellan Brf Snöflingan 1, 2 och 3 enligt gällande fördelningsmall)
- Målning av träpartier i entré: 15 000 kr
- Målning av spaljéer mot innergård 10 000 kr
- Rengöring av markiser ovan hyresgäster: 10 000 kr
- Fastighetsskötsel enligt avtal: 80 000 kr (ännu ej upphandlat därmed ej fastställt)
- Hisservice enligt avtal med Otis: 24 000 kr
- Reparationer mm: 100 000 kr
- OVK: 30 000 kr

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Arvoden	44 300	33 850
	Sociala avgifter	13 919	10 636
	Ränta	92 164	92 164
	Förskott avgifter och hyror	314 623	377 429
	Revisionsarvode	0	13 500
	Fjärrvärme	0	30 541
	El	0	41 491
		465 006	599 611

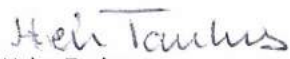
Styrelsens underskrifter

ÅKERSBERGA den 15 / 5 2017


Lotta Rosenstam
Ordförande


Annimari Hägg-Håkansta
Sekreterare


Pär Wallin
Kassör


Helen Tankus
Fastighetsansvarig


Mats Borgelid
Ledamot


Ann-Cathrine Hagbo
Ledamot


Christian Murray
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 24 / 5 2017


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snöflingan 1, org. nr 769614-8014

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöflingan 1 för år 2016.

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 2016 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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 revisionsssed 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 professionell 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 Snöflingan 1 för år 2016 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 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 utförs enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 24 maj 2017



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor