

Årsredovisning för  
**Brf Snökristallen**  
769614-0412  
Räkenskapsåret  
**2016-01-01 - 2016-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6-7
Noter	7-10
Underskrifter	10

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt föreningens medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-06. Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-11-02.

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

#### Föreningens fastighet

Byggnaden, som uppfördes av Veidekke Bostad AB och färdigställdes år 2011, ligger i Stockholms kommun, har beteckningen Bandyn 2 och adressen är Snöskostigen 3-7. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Byggnaden har tre trapphus med 3-4 våningar och underliggande garage. Föreningen har 15 parkeringsplatser för uthyrning. Vid utgången av året var alla parkeringsplatser uthyrda.

Föreningen har i eget garage under husen tillgång till 21 garageplatser för uthyrning till medlemmarna. Platserna i garaget hyrs ut via ett av föreningen helägt parkeringsbolag, Snökristallen Parkerings AB. Vid utgången av året var alla garageplatser uthyrda.

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Protector Forsikring ASA.

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

Marken innehas med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Avgälden gäller oförändrat t.o.m. 2019-06-30. Ev. omförhandling av avgäld påkallas senast ett år före avgäldsperiodens slut.

#### Byggnadsår och ytor

Byggnadernas totalyta är 3 490 kvm, varav 2 759 kvm utgör lägenhetsyta och 731 kvm utgör lokaler. Markarealen uppgår till 3 596 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rokv	3 st
2 rok	10 st
3 rok	9 st
4 rok	11 st
5 rok	3 st
	<b>36 st</b>

Till varje lägenhet finns ett lägenhetsförråd beläget i källaren eller på vinden.

#### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig vård- och underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom fem år.

#### Fastighetsförvaltning

Driftia anlitas av föreningen för fastighetsskötsel  
NSF Städ AB sköter städning av trapphusen  
Ragn Sells AB anlitas för källsortering

Stockholms Vatten Avfall AB anlitas för sophantering

Utöver ovan finns avtal för olika underhållsuppdrag för hissar, ventilation & värme, mm.

### Fastighetens lokaler

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande;

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta m<sup>2</sup></u>	<u>Löptid t.o.m.</u>
Garage	731	2021-12-31

### Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 59 (fg. år 58) medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under verksamhetsåret har 4 (fg. år 8) överlåtelser skett.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, fn 1120 kr. Pantsättningsavgift debiteras medlemmen med 1% av prisbasbeloppet, fn 448 kr.

### STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

#### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2016-05-11 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Robert Rohammar	Ordförande
Marcin Kucharski	Vice ordförande
Gösta Jonasson	Kassör
Ida Olander	Ledamot
Louise Gierfta	Ledamot
Jonny Söderström	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens ledamöter, av två ledamöter i förening.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden, samt ca 3 icke protokollförda möten då styrelsen bl.a. träffat representanter från byggbolaget Veidekke AB.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Protector Forsikring ASA.

Under året har dessutom digital attestering av fakturor införts för att snabba på attesteringsprocessen och göra den tryggare för alla parter.

#### Revisorer

Ordinarie revisor, Johannes Aasa, BoRevision AB.

#### Valberedning

Valberedningen har bestått av Daniel Snitt samt Daniel Boberg.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har som tidigare år anordnat städdagar där föreningens medlemmar städat och plockat iordning gemensamma utrymmen, klippt buskar på uteplatser samt avslutat dagen med korvgrillning och kaffe. Inför städdagen har styrelsen gjort inköp av material som kan återanvändas vid årets två städdagar samt nyttjas efter behov och årstid i varje trappuppgång.

Styrelsen beslutade att införa digital attestering ihop med vår ekonomiska förvaltare.

Styrelsen har under året tecknat avtal på hiss-skötsel med Kone och förlängt avtalet med vår ekonomiska förvaltare Brf Ekonomen.

Arbetet med att komma till rätta med de återstående besiktningspunkterna har pågått under året. Ett slutmöte med Veidekke är tänkt att äga rum våren 2017 då det är tänkt att diskutera åtgärder för att komma till bukt med de sista besiktningspunkterna.

Alla lås och nycklar i huset byttes ut i maj 2016 som ett garantiärende.

Föreningen hade en kräftsiva för att fira föreningens 5-årsjubileum den 20 augusti.

Information till nya medlemmar har tagits fram i form av ett välkomstkit.

### Årsavgifter

I Brf Snökristallen tillämpas individuella kapitalinsatser. För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalat en extra kapitalinsats och övriga samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet skall årsavgiften beräknas med hjälp av två skilda andelstal. Andelstal ett motsvarar räntekostnaden på lägenhetens andel av ursprungligt lån och andelstal två driftkostnader, m.m.

Under året justerades avgiften marginellt med någon procentenhet, beroende på andelstal för respektive lägenhet, med anledning av att föreningens ekonomi förbättrades till följd av att ett lån omförhandlades.

Ingen höjning genomfördes för bilplatserna.

### Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av hushållsel och uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

### Räntekostnader

Under året omförhandlades ett av föreningens tre lån. Det nya lånet ligger kvar hos Nordea och föreningen fick en fördelaktig ränta, vilket ledde till att avgifterna för samtliga, justerades marginellt. Föreningens lån är nu utspridda på olika bindningstider för att försöka sprida riskerna och ta höjd för kommande räntehöjningar.

### Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Brf Ekonomen i Stockholm AB.

<i>Flerårsöversikt</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Årsavgift bostadsrätter kr/kvm	485	492	521	526	499
Driftkostnader, kr/kvm	370	360	361	352	322
Kostnadsränta, kr/kvm	127	170	194	228	233
Avskrivning, kr/kvm	276	270	270	35	30
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm	28	28	28	28	28
Låneskuld, kr/kvm	6 229	6 277	6 383	6 420	6 469
Yttre underhållsfond, kr/kvm	414 240	317 940	221 640	125 340	29 040
Nettoomsättning	2 131 583	2 240 838	2 332 701	2 243 665	2 150 137
Resultat efter finansiella poster	-607 196	-559 153	-536 954	108 196	107 897
Kassaflöde från löpande verksamheten	355 632	382 797	404 996	229 196	212 097
Soliditet, %	76	76	76	76	76

### Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Yttre under- hållsfond</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Vid årets början	71 413 000	317 940	-1 168 913
Avsättning till yttre underhållsfond		96 300	-96 300
Årets resultat			-607 196
<b>Vid årets slut</b>	<b>71 413 000</b>	<b>414 240</b>	<b>-1 872 409</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 265 213
årets resultat	-607 196
<b>Totalt</b>	<b>-1 872 409</b>
disponeras för	
yttre underhållsfond	96 300
balanseras i ny räkning	-1 968 709
<b>Summa</b>	<b>-1 872 409</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 131 583	2 240 838
Övriga rörelseintäkter		13 870	7 622
		<b>2 145 453</b>	<b>2 248 460</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 292 656	-1 257 980
Personalkostnader	4	-52 964	-13 142
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-962 828	-941 950
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-162 995</b>	<b>35 388</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>		25	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-444 226	-594 541
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-607 196</b>	<b>-559 153</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-607 196</b>	<b>-559 153</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-607 196</b>	<b>-559 153</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	91 088 382	92 051 210
		<b>91 088 382</b>	<b>92 051 210</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	6	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>91 138 382</b>	<b>92 101 210</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		22 680	13 432
Övriga fordringar		10 573	14 093
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	186 071	185 650
		<b>219 324</b>	<b>213 175</b>
<i>Kassa och bank</i>		842 374	538 698
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 061 698</b>	<b>751 873</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 200 080</b>	<b>92 853 083</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 413 000	71 413 000
Fond för yttre underhåll		414 240	317 940
		<b>71 827 240</b>	<b>71 730 940</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 265 213	-609 760
Årets resultat		-607 196	-559 153
		<b>-1 872 409</b>	<b>-1 168 913</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 954 831</b>	<b>70 562 027</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	21 559 514	21 730 186
		<b>21 559 514</b>	<b>21 730 186</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	179 420	177 600
Förskott från kunder		350	-
Leverantörsskulder		136 275	122 859
Skatteskulder		20 850	10 530
Övriga skulder		17 363	14 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	331 477	235 674
		<b>685 735</b>	<b>560 870</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 200 080</b>	<b>92 853 083</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-607 196	-559 153
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	962 828	941 950
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>355 632</b>	<b>382 797</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-6 149	-1 867
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	123 045	-6 318
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>472 528</b>	<b>374 612</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-168 852	-368 103
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-168 852</b>	<b>-368 103</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>303 676</b>	<b>6 509</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>538 698</b>	<b>532 189</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>842 374</b>	<b>538 698</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>		
Erhållen ränta	25	-
Erlagd ränta	-444 226	-594 541
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>		
Avskrivningar av tillgångar	962 828	941 950
	<b>962 828</b>	<b>941 950</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

#### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

#### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

#### Tomträtten

Tomträttsavtal på 40 år är tecknat med Stockholms stad. Första avgäldsreglering kommer att ske 1 juli 2019.

#### Inkomst-/fastighetsskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

#### Fastighetsavgift/-skatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2011. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2012 till 2016 och de därpå följande åren 2017 till 2021 reduceras fastighetsavgiften med 50 %.

Föreningen betalar 1,0% i fastighetsskatt på taxeringsvärdet för lokaler.

#### Uppskjuten skatt

Bostadsrättsföreningen köpte samtliga andelar i Mölnor Syd ekonomisk förening som var innehavare av tomträtten Bandy 2 i Stockholms kommun. Föreningen fusionerades med bostadsrättsföreningen den 29 november 2010. Efter denna åtgärd motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 5 389 256 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan när sådan har upprättats.

**Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

**Avskrivningsprinciper för byggnader**

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadernas anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	1 694 240	1 720 300
Hyror	294 370	200 184
Individuellt mätt förbrukning	142 973	320 354
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 131 583</b>	<b>2 240 838</b>

### Not 3 Driftskostnader

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	126 466	135 403
Snöröjning	41 662	34 841
Hisskostnader	19 767	
Reparationer	8 319	35 793
El	185 043	175 497
Uppvärmning	195 999	177 563
Vatten	61 324	47 579
Sophämtning	36 293	48 658
Fastighetsförsäkring	21 811	19 621
Tomträttsavgift, övriga avgifter	368 000	368 000
KabelTV, Bredband	100 777	101 331
Individuell mätning	8 955	8 448
Fastighetsskatt	20 850	-
Revisionskostnad	12 914	15 875
Föreningskostnader	6 754	18 697
Förvaltningskostnader	57 080	46 762
Övriga utgifter köpta tjänster	20 642	23 912
	<b>1 292 656</b>	<b>1 257 980</b>

### Not 4 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Kostanden avser styrelsearvoden inklusive sociala avgifter.

### Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	962 828	941 950
<b>Summa</b>	<b>962 828</b>	<b>941 950</b>

### Not 6 Aktier i dotterbolag

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

#### Specifikation av innehav av aktier i dotterbolag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Snökristallen Parkerings AB, 556849-9122, Stockholm	500	100	50 000
			<b>50 000</b>

## Not 7 Byggnader

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	94 194 960	94 194 960
	<u>94 194 960</u>	<u>94 194 960</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 143 750	-1 201 800
-Årets avskrivning enligt plan	-962 828	-941 950
	<u>-3 106 578</u>	<u>-2 143 750</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>91 088 382</b>	<b>92 051 210</b>
Taxeringsvärde bostäder:	54 000 000	51 200 000
Taxeringsvärde lokaler:	1 032 000	1 053 000
	<u>55 032 000</u>	<u>52 253 000</u>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna intäkter för el och varmvatten	29 533	35 523
Tomträttsavgäld	92 000	92 000
Ekonomisk förvaltning; 1:a kvartalet 2015	13 754	13 754
Fastighetsförsäkring	15 203	13 509
Administration av parkeringsbolaget	7 500	15 000
Övriga förutbetalda kostnader	28 081	15 864
	<u>186 071</u>	<u>185 650</u>

## Not 9 Övriga skulder till kreditinstitut

	2016-12-31	2015-12-31
Nordea ränta 1,85% bundet till 2019-11-20	6 057 000	6 162 000
Nordea ränta 0,78% bundet till 2017-11-20	7 755 091	7 788 511
Nordea ränta 1,20% bundet till 2021-09-15	7 926 843	-
SBAB 21464147, ränta 4,05 % bundet till 2016-09-30	-	7 957 275
	<u>21 738 934</u>	<u>21 907 786</u>
-kortfristig del av långfristig skuld	-179 420	-177 600
<b>Summa långfristiga lån</b>	<b>21 559 514</b>	<b>21 730 186</b>

## Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	24 440 000	24 440 000
	<u>24 440 000</u>	<u>24 440 000</u>


KE

## Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

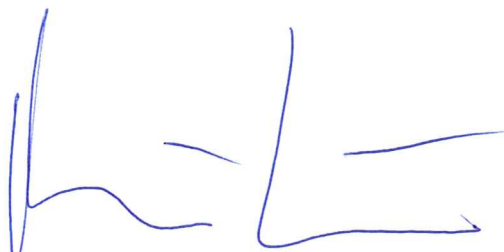
	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen elkostnad	16 888	17 759
Upplupen uppvärmningskostnad	19 730	18 383
Upplupen städkostnad		9 719
Upplupen revisionskostnad	15 000	17 000
Upplupna vattenkostnad	17 061	11 104
Upplupen styrelsekostnad	52 964	-
Förskottsaviserade hyror och avgifter	205 949	154 765
Övrig upplupna kostnader	3 885	6 944
	<b>331 477</b>	<b>235 674</b>

## Underskrifter

Hägersten 2017-05-10



Robert Rohammar  
Styrelseordförande



Marcin Kucharski  
Vice ordförande



Louise Giertha  
Ledamot



Gösta Jonasson  
Ledamot



Ida Olander  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-05-16



Johannes Aasa  
BoRevision i Sverige AB

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snökristallen, org. nr: 769614-0412.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snökristallen 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snökristallen för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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 16 maj 2017



Johannes Aasa

BoRevision AB