

Årsredovisning för
Brf Snökristallen
769614-0412
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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

ew
LG
FR

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Snökristallen, 769614-0412 får härmed avge årsredovisning för 2017.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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 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.

Fastighetsfakta

Byggnaden, ett flerbostadshus om 3-4 våningar med tre trapphus och ett underliggande garage, uppfördes av Veidekke Bostad AB år 2011, ligger i Stockholms kommun på tomträtten Bandy 2. Adress är Snöskostigen 3-7.

Tomträtt

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 avgäldens slut.

Försäkring

Byggnaden är fullvärdeförsäkrad hos försäkringsbolaget Protector Forsikring ASA.

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

Byggnad och ytor

Byggnadens totalyta är 3 490 kvm, varav 2 759 kvm utgör lägenhetsyta (BOA) och 731 kvm utgör lokaler (LOA). Markarealen uppgår till 3 596 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	3 st
2 rok	10 st
3 rok	9 st
4 rok	11 st
5 rok	3 st
	36 st

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

Parkering; garage

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.

Föreningen har 15 parkeringsplatser för uthyrning. Vid utgången av året var alla parkeringsplatser uthyrda.

Fastighetens tekniska status

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

LG amp
ZZK

av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns ingen underhållsätgard planerad inom de närmaste fem åren.

Förvaltningsavtal

- * Driftia anlitas av föreningen för fastighetsskötsel
- * Städning av trapphusen har skötts med NSF Städ AB som entreprenör
- * Källsortering har tillämpas med Sita som entreprenör
- * Hanteringen av hushållssopor har skötts av RagnSells
- * Ekonomisk förvaltning sköts av Brf Ekonomen i Stockholm AB. Digital attestering och kontering har utförts av styrelse. Fortlöpande revisionskontroll har utförts av föreningens förtroendevalda revisor.

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

Fastighetens lokaler

Kontraktet på föreningens lokaler löper enligt följande;

Verksamhet	Yta m ²	Löptid t.o.m.
Garage	731	2021-12-31

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut: 59 (fg. år 59).

Överlåtelse under året: 5 (fg. år 4).

Fyra ansökningar om andrahandsuthyrning har inkommit och beviljats.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

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 2017-06-07 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Robert Rohammar	Ordförande
Marcin Kucharski	Vice ordförande
Jonny Söderström	Ledamot, kassör
Louise Giertha	Ledamot, sekreterare
Cecilia Wahlund	Ledamot
Björn Flodin	Suppleant

Under verksamhetsåret har styrelseledamöterna, två i föreningen, fått teckna föreningens firma.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden och ca två icke protokollförda möten då styrelsen bland annat träffat representanter från byggbolaget Veidekke.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Protector Forsikring ASA som inkluderar ett bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättsinnehavare. Detta innebär att enskilda medlemmar inte behöver teckna detta försäkringstillägg i den egna hemförsäkringen.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt, ordinarie revisor, BoRevision AB.

Valberedning

Daniel Snitt och Daniel Boberg.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

Styrelsen beslutade att utöka sorteringen av matavfall.

LG aw P
EK

Styrelsen har under året tecknat avtal på skötsel av garageporten med Crawford.

Arbetet med att komma tillrätta med de återstående besiktningspunkterna har pågått under året. Ett slutmöte med Veidekke är tänkt att äga rum våren 2018, då det är tänkt att diskutera åtgärder för att komma till bukt med sista besiktningspunkterna eller ekonomisk kompensation för detsamma.

Styrelsen håller på att se över nyckelsystemet för garaget.

Ett inbrott ägde rum i garaget under året vilket ledde till att styrelsen beslutade om extra skyddsåtgärder kopplat till dörren i garaget.

Styrelsen fick hantera att husets bortsida, närmast tunnelbanan, drabbades av klotter och behövde återställas.

Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll, därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

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.

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.

Ekonomisk översikt

Flerårsöversikt	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Årsavgift bostadsrätter kr/kvm	470	485	492	521	526
Driftkostnader, kr/kvm	383	370	360	361	352
Kostnadsränta, kr/kvm	79	127	170	194	228
Avskrivning, kr/kvm	282	276	270	270	35
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm	28	28	28	28	28
Läneskuld, kr/kvm	6 020	6 229	6 277	6 383	6 420
Yttre underhållsfond, kr/kvm	510 540	414 240	317 940	221 640	125 340
Kassaflöde löpande verksamheten	659 471	355 632	382 797	404 996	229 196
Nettoomsättning	2 172 721	2 131 583	2 240 838	2 332 701	2 243 665
Resultat efter finansiella poster	-324 236	-607 196	-559 153	-536 954	108 196

LG
curp
RR

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	414 240	-1 872 409
Avsättning till yttre underhållsfond		96 300	-96 300
Årets resultat			-324 236
Vid årets slut	71 413 000	510 540	-2 292 945

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-1 968 709
årets resultat	-324 236
Totalt	-2 292 945
disponeras för	
yttre underhållsfond	96 300
balanseras i ny räkning	-2 389 245
Summa	-2 292 945

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

LGT P
CW
EKR

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning	2	2 172 721	2 131 583
Övriga rörelseintäkter	3	69 558	13 870
		2 242 279	2 145 453
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 361 637	-1 292 656
Personalkostnader	5	52 964	-52 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-983 707	-962 828
Rörelseresultat		-50 101	-162 995
Resultat från finansiella poster		-	25
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 135	-444 226
Resultat efter finansiella poster		-324 236	-607 196
Resultat före skatt		-324 236	-607 196
Årets resultat		-324 236	-607 196

LG
ew
MK

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	8	90 104 675	91 088 382
		90 104 675	91 088 382
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		90 154 675	91 138 382
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		75 569	22 680
Övriga fordringar		-	10 573
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	185 783	186 071
		261 352	219 324
Kassa och bank		718 160	842 374
Summa omsättningstillgångar		979 512	1 061 698
SUMMA TILLGÅNGAR		91 134 187	92 200 080

LG P
CW
R M

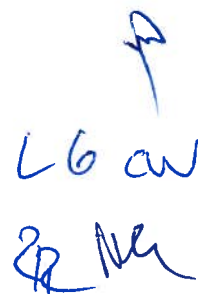
Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		71 413 000	71 413 000
Fond för yttre underhåll		510 540	414 240
		71 923 540	71 827 240
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 968 709	-1 265 213
Årets resultat		-324 236	-607 196
		-2 292 945	-1 872 409
Summa eget kapital		69 630 595	69 954 831
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	20 830 094	21 559 514
		20 830 094	21 559 514
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	179 420	179 420
Förskott från kunder		-	350
Leverantörsskulder		182 104	136 275
Skatteskulder		44 401	20 850
Övriga skulder		21 482	17 362
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	246 091	331 478
		673 498	685 735
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		91 134 187	92 200 080

U6 cw
R Me

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-324 236	-607 196
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	983 707	962 828
Kassaflöde från den löpande verksamheten	659 471	355 632
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-42 028	-6 149
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-12237	123 045
Kassaflöde från den löpande verksamheten	605 206	472 528
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-729 420	-168 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-729 420	-168 852
Årets kassaflöde	-124 214	303 676
Likvida medel vid årets början	842 374	538 698
Likvida medel vid årets slut	718 160	842 374



 LG av

 R. M.

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 gällande lag om fastighetsavgift var fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. 2012 tom 2016. De därpå följande åren 2017 till 2021 reduceras fastighetsavgiften med 50 %.

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

Uppskjuten skatt

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.

LG A
CW
R M

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

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	1 638 651	1 694 240
Hyror	195 150	193 714
Individuellt mätt förbrukning	238 264	243 629
Internet/TV/telefoni	100 656	
Nettoomsättning	2 172 721	2 131 583

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Administrativa intäkter	12 058	13 057
Övrig intäkter	57 500	813
Summa	69 558	13 870

Not 4 Driftskostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetskötsel och lokalvård	128 387	126 466
Snöröjning	35 605	41 662
Hisskostnader	20 578	19 767
Övriga fastigsköseljänster	48 710	-
Reparationer och underhåll	6 278	8 319
El	185 597	185 043
Uppvärmning	191 383	195 999
Vatten	72 474	61 324
Sophämtning	29 739	36 293
Fastighetsförsäkring	22 986	21 811
Tomträttsavgift, övriga avgifter	368 000	368 000
KabelTV, Bredband	100 784	100 777
Individuell mätning	9 216	8 955
Fastighetsskatt	33 972	20 850
Revisionskostnad	18 312	12 914
Föreningskostnader	11 297	6 754
Förvaltningskostnader	57 828	57 080
Konsultkostnader, undersökningar terrassplattor	-	-
Övriga utgifter köpta tjänster	20 491	20 642
	1 361 637	1 292 656

LG
an
B. K.

Not 5 Personalkostnader

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

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	983 707	962 828
Summa	983 707	962 828

Not 7 Aktier i dotterbolag

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

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
			50 000

Not 8 Byggnader

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	94 194 960	94 194 960
	94 194 960	94 194 960
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 106 578	-2 143 750
-Årets avskrivning enligt plan	-983 707	-962 828
	-4 090 285	-3 106 578
Redovisat värde vid årets slut	90 104 675	91 088 382
Taxeringsvärde bostäder:	54 000 000	54 000 000
Taxeringsvärde lokaler:	1 032 000	1 032 000
	55 032 000	55 032 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt av Stockholms kommun.

LG
CW
PK

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna intäkter för el och varmvatten	35 156	29 533
Tomträttsavgäld	92 000	92 000
Ekonomisk förvaltning	14 282	13 754
Fastighetsförsäkring	15 567	15 203
Administration av parkeringsbolaget	7 500	7 500
Övriga förutbetalda kostnader	21 278	28 081
	185 783	186 071

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nordea ränta 1,85 % bundet till 2019-11-20	5 952 000	6 057 000
Nordea ränta 1,43 % bundet till 2022-11-16	7 171 671	7 755 091
Nordea ränta 1,20 % bundet till 2021-09-15	7 885 843	7 926 843
	21 009 514	21 738 934
-kortfristig del av långfristig skuld	-179 420	-179 420
Summa långfristiga lån	20 830 094	21 559 514

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	24 440 000	24 440 000
	24 440 000	24 440 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupen elkostnad	17 627	16 888
Upplupen uppvärmningskostnad	20 218	19 730
Upplupen revisionskostnad	18 000	15 000
Upplupen styrelsekostnad		52 964
Upplupen räntekostnader	22 997	17 062
Förskottsaviserade hyror och avgifter	160 394	205 949
Övrig upplupna kostnader	6 855	3 885
	246 091	331 478

LG P
cw
R R

Underskrifter

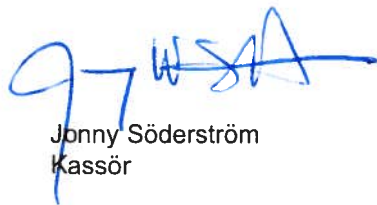
Hägersten, 2018 - 06-01



Robert Rohammar
Styrelseordförande



Marcin Kucharski
Vice ordförande



Jonny Söderström
Kassör

Louise Giertha
Ledamot



Cecilia Wahlund
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 06-07



Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB

Hendi
Lickola
1.6.2018

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snökristallen, org.nr. 769614-0412

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snökristallen för år 2017.

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 2017 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions 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 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. Den 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 revisions sed 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snökristallen för år 2017 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 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:

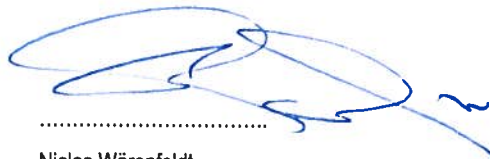
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 överträdelse 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 7 juni 2018



Niclas Wärenfeldt

BoRevision AB