

Årsredovisning för  
**Brf Snökristallen**

769614-0412

Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF SNÖKRISTALLEN vill härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 -- 2019-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen bildades 2011. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-11-02 och uppdaterades 2018. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 36 bostadsrättslägenheter.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen äger inte marken, som är upplåten med tomträtt av Stockholms kommun

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), s k äkta bostadsrättsförening. Styrelsen har sitt säte i Hägersten, Stockholm.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

#### 1 Lägenheter samt bilplatser

Föreningen innehar 3 ettor, 10 tvårumslägenheter, 9 trerumslägenheter samt 11 fyrrumslägenheter och 3 femrumslägenheter.

Under verksamhetsåret har styrelsen godkänt 6 st överlåtelse. Inga ansökningar om andrahandsuthyrning har inkommit.

Föreningen har 20 garageplatser (en av platserna har gjorts om till cykelparkering) och 15 parkeringsplatser. Under året har samtliga garage- och parkeringsplatser varit uthyrda, främst till medlemmar men vid vakanser även till externa.

#### 2 Styrelsen sammansättning

Ordförande	Robert Rohammar
Vice ordförande	Marcin Kucharski
Kassör	Emil Hagström
Ledamot	Björn Flodin
Ledamot	Jonny Söderström

Suppleant	Cecilia Wahlund
Suppleant	Jonny Söderström
Suppleant	Francis Nyberg

#### 3 Firmatecknare

Under verksamhetsåret har styrelseledamöterna, två i föreningen, fått teckna föreningens firma. Digital attestering av fakturor snabbar på attesteringsprocessen och gör den tryggare för alla parter.

#### 4 Revisorer

Som revisor valdes Niclas Wärenfeldt från BoRevision AB.

#### 5 Valberedning

Valberedningen har bestått av Louise Giertha samt Daniel Boberg.

#### 6 Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Brf Ekonomen. Digital attestering och kontering har utförts av styrelsen. Fortlöpande revisionskontroll har utförts av föreningens förtroendevalda revisor. Vid årsskiftet 2019-2020 bytte föreningen ekonomisk förvaltare till SBC.

## **7 Försäkringar**

Bostadsrättsföreningen har en fastighetsförsäkring hos Protector, som inkluderar ett bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättsinnehavare. Detta innebär att enskilda medlemmar inte behöver teckna detta försäkringstillägg i den egna hemförsäkringen.

## **8 Fastighetsskötsel**

- Driftia anlitas av föreningen för fastighetsskötsel
- Städning av trapphusen har skötts med NSF Städ som entreprenör
- Källsortering har tillämpats med Sita som entreprenör
- Hanteringen av hushållssopor har skötts av RagnSells
- Hanteringen av hushållssopor har skötts av Stockholm vatten och avfall

## **9 Årsstämma**

Ordinarie årsstämma hölls den 8 maj 2019 i föreningslokalen på Snöskostigen 20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden och ca 1 icke protokollförda möten då styrelsen bl.a. träffat representanter från byggbolaget Veidekke AB, olika entreprenörer etc.

## **10 Årsavgifter**

Föreningens ekonomi förbättrades till följd av att ett lån omförhandlades. Överskottet uppkom, med anledning av omförhandlingen av lånet, användes för en punktamortering på föreningens lån. Ingen höjning genomfördes för bilplatserna.

## **11 Lån**

Föreningens lån är utspridda på olika bindningstider för att försöka sprida riskerna och ta höjd för kommande räntehöjningar.

## **12 Övrigt**

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.

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

Extra focus har lagts på föreningens Facebooksida samt på att försöka få till en väl fungerande digital kommunikation med samtliga medlemmar.

Ett samarbete med Grannsamverkan har inletts under året.

Uke RD

## Ekonomisk översikt

<i>Flerårsöversikt</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Årsavgift bostadsrätter kr/kvm BOA	630	630	594	614	624
Driftkostnader, kr/kvm BOA	380	405	383	370	360
Kostnadsränta, kr/kvm BOA	85	88	79	127	170
Avskrivning, kr/kvm BOA	276	276	282	276	270
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm BOA	32	32	28	28	28
Låneskuld, kr/kvm BOA	5 631	5 969	6 020	6 229	6 277
Yttre underhållsfond	111 680	96 300	96 300	96 300	96 300
Kassaflöde löpande verksamheten	615 482	908 628	659 471	355 632	382 797
Nettoomsättning	2 229 868	2 221 172	2 172 721	2 131 583	2 240 838
Resultat efter finansiella poster	-347 346	-54 200	-324 236	-607 196	-559 153
Soliditet, %	77	77	76	76	76

Kostnaderna baseras på BOA (boarea) och LOA (lokalarea), totalt 3490 kvm.

## Förändringar i eget kapital

	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Vid årets början	71 413 000	606 840	-2 443 445
Avsättning till yttre underhållsfond		111 680	-111 680
Årets resultat			-347 346
<b>Vid årets slut</b>	<b>71 413 000</b>	<b>718 520</b>	<b>-2 902 471</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 555 125
årets resultat	-347 346
<b>Totalt</b>	<b>-2 902 471</b>
disponeras för	
yttre underhållsfond	111 680
balanseras i ny räkning	-3 014 151
	<b>-2 902 471</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 229 868	2 221 172
Övriga rörelseintäkter	3	15 501	409 143
		<b>2 245 369</b>	<b>2 630 315</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 327 339	-1 414 512
Övriga externa kostnader		-5 030	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-962 828	-962 828
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-49 828</b>	<b>252 975</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-297 518	-307 175
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-347 346</b>	<b>-54 200</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-347 346</b>	<b>-54 200</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-347 346</b>	<b>-54 200</b>

NK 10

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	8	88 179 019	89 141 847
		<b>88 179 019</b>	<b>89 141 847</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>88 229 019</b>	<b>89 191 847</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		460 882	71 176
Övriga fordringar		10 356	10 320
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	207 765	191 655
		<b>679 003</b>	<b>273 151</b>
<i>Kassa och bank</i>		626 051	1 450 428
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 305 054</b>	<b>1 723 579</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>89 534 073</b>	<b>90 915 426</b>

AK 20

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</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		718 520	606 840
		<b>72 131 520</b>	<b>72 019 840</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 555 125	-2 389 245
Årets resultat		-347 346	-54 200
		<b>-2 902 471</b>	<b>-2 443 445</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>69 229 049</b>	<b>69 576 395</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	19 459 254	20 650 674
		<b>19 459 254</b>	<b>20 650 674</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	191 420	179 420
Förskott från kunder		-	1
Leverantörsskulder		80 744	163 411
Skatteskulder		67 382	68 634
Övriga skulder		13 520	27 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	492 704	249 491
		<b>845 770</b>	<b>688 357</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>89 534 073</b>	<b>90 915 426</b>

MK

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-347 346	-54 200
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>962 828</u>	<u>962 828</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>615 482</b>	<b>908 628</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-405 852	-11 799
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>145 413</u>	<u>14 859</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>355 043</b>	<b>911 688</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	<u>-1 179 420</u>	<u>-179 420</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 179 420</b>	<b>-179 420</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-824 377</b>	<b>732 268</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 450 428</b>	<b>718 160</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>626 051</b>	<b>1 450 428</b>



## 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.

### Tomträätten

Tomträttsavtal på 40 år är tecknat med Stockholms stad. Nästa avgäldsreglering kommer att ske 1 juli 2029.

### 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 21,4 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 fonder 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

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	1 738 134	1 738 133
Hyror	197 888	203 920
Individuellt mätt förbrukning	193 190	178 463
Internet/TV/telefoni	100 656	100 656
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 229 868</b>	<b>2 221 172</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativa intäkter	8 001	12 599
Försäkringsersättning	-	22 750
Skadestånd från entreprenören	-	364 475
Övrig intäkter	7 500	9 319
<b>Summa</b>	<b>15 501</b>	<b>409 143</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	129 548	142 145
Snöröjning	30 418	47 012
Hisskostnader	21 829	24 164
Övriga fastigskötseltjänster	1 678	20 397
Reparationer och underhåll	64 413	55 248
El	190 399	180 709
Uppvärmning	195 721	201 992
Vatten	62 175	55 472
Sophämtning	36 624	41 079
Fastighetsförsäkring	29 281	23 935
Tomträttsavgift, övriga avgifter	326 000	368 000
KabelTV, Bredband	96 062	101 773
Individuell mätning	9 981	9 439
Fastighetsskatt	32 706	34 368
Revisionskostnad	16 287	16 137
Föreningskostnader	14 189	12 532
Förvaltningskostnader	61 399	59 043
Övriga utgifter köpta tjänster	8 629	21 067
	<b>1 327 339</b>	<b>1 414 512</b>

## Not 5 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret.

## Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	962 828	962 828
<b>Summa</b>	<b>962 828</b>	<b>962 828</b>

## Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
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 långfristiga värdepappersinnehav

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

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

## Not 8 Byggnader

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	94 194 960	94 194 960
	94 194 960	94 194 960
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 053 113	-4 090 285
-Årets avskrivning enligt plan	-962 828	-962 828
	-6 015 941	-5 053 113
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>88 179 019</b>	<b>89 141 847</b>
Taxeringsvärde bostäder:	50 864 000	54 000 000
Taxeringsvärde lokaler:	30 000 000	1 032 000
	<b>80 864 000</b>	<b>55 032 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt av Stockholms kommun.

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna intäkter för el och varmvatten	34 340	33 557
Tomträtsavgäld	71 000	92 000
Ekonomisk förvaltning	15 114	15 054
Fastighetsförsäkring	25 094	16 735
Bredband	38 095	-
Administration av parkeringsbolaget	7 500	7 500
Övriga upplupna intäkter	-	3 150
Övriga förutbetalda kostnader	16 622	23 659
	<b>207 765</b>	<b>191 655</b>

### Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Nordea ränta 1,12 % bundet till 2024-11-20	4 742 000	5 847 000
Nordea ränta 1,43 % bundet till 2022-11-16	7 104 831	7 138 251
Nordea ränta 1,20 % bundet till 2021-09-15	7 803 843	7 844 843
	19 650 674	20 830 094
-kortfristig del av långfristig skuld	-191 420	-179 420
<b>Summa långfristiga lån</b>	<b>19 459 254</b>	<b>20 650 674</b>

Av föreningens lån förfaller 0 kr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp det. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	24 440 000	24 440 000
	<b>24 440 000</b>	<b>24 440 000</b>

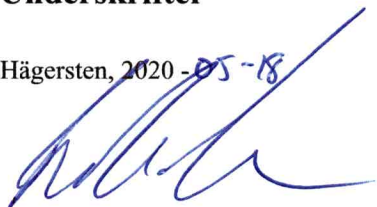
### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen elkostnad	38 015	17 608
Upplupen vattenkostnad	14 433	-
Upplupen avfallshanteringskostnad	6 984	-
Upplupen uppvärmningskostnad	25 320	26 493
Upplupen revisionskostnad	18 000	18 000
Upplupen räntekostnader	17 880	22 742
Förskottsaviserade hyror och avgifter	371 290	157 930
Övrig upplupna kostnader	782	6 718
	<b>492 704</b>	<b>249 491</b>

*Handwritten signature*

## Underskrifter

Hägersten, 2020 - 05-18



Robert Rohammar  
Styrelseordförande



Marcin Kucharski  
Vice ordförande



Jonny Söderström  
Ledamot



Emil Hagström  
Kassör



Björn Flodin  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05-20



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB

# 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 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 31 december 2019 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.

### 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 den 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. 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 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snökristallen för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Uppsala den 20/5-2020



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor