

2016

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Snötäcket



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snötäcket

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 2013 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2014-06-23 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Erik Dotzauer	Ordförande
Gabrielle Holmström	Sekreterare
David Östby	Kassör
Carin Hedqvist	Ledamot
Gunnar Iselau	Ledamot
Gabriel Tapper	Ledamot
Anders Wahlberg	Ledamot

Avgick d 31/1 2017 pga flytt

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunnar Iselau, Anders Wahlberg och David Östby.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Johansson

Ordinarie Extern

Allegretto Revision AB

Valberedning

Ingrid Arkelid
Elisabeth Bodin
Ebba Lundgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-05-26.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Snötäcket 5	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

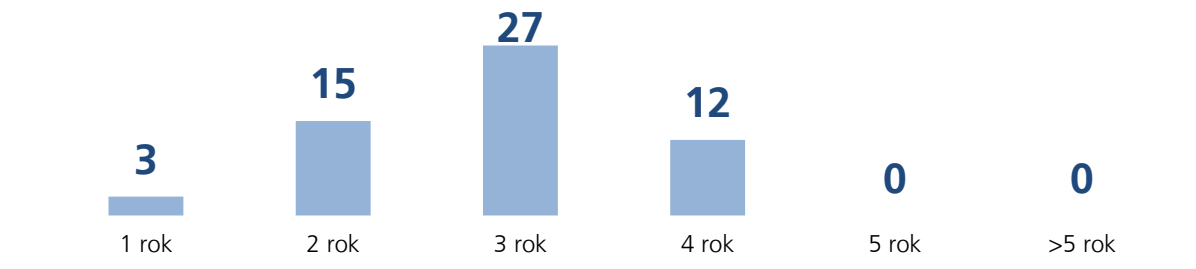
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2036. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av koddosor vid portar	2016
Spolning av avlopp	2016
Målning av fönster	2014
Målning av portar	2014

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

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

Föreningens ekonomi

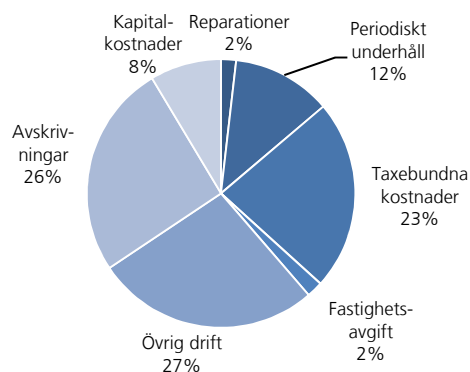
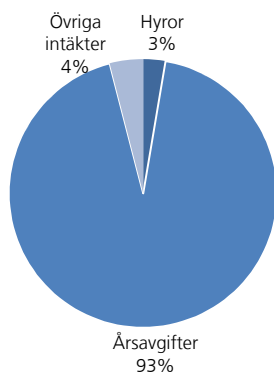
- Ingen månadsavgift utgick för december 2016
- Avgiften för parkeringsplats höjs till 600 kronor per månad fr.o.m. april 2017

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2016-04-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 614 960	1 066 199
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 480 842	3 929 194
Finansiella intäkter	113	706
Minskning kortfristiga fordringar	219 868	0
Ökning av långfristiga skulder	0	355 000
	3 700 823	4 284 900
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 389 656	2 260 575
Finansiella kostnader	311 145	408 235
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	44 938
Ökning av kortfristiga fordringar	0	940 730
Minskning av långfristiga skulder	1 265 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	49 038	81 662
	4 014 839	3 736 140
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 300 943	1 614 960
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-314 017	548 760

*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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Ommålning av trapphusen i portarna 4A och 4B
- Spolning av avlopp
- Ny häck längs Karlskronavägen
- Byte av koddosor vid portarna
- Två nya tvättmaskiner inköpta

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 85

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 84

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	687	777	777	777
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 346	8 613	8 538	8 588
Elkostnad/m ² totalyta	43	39	38	46
Värmekostnad/m ² totalyta	105	107	102	118
Vattenkostnad/m ² totalyta	16	14	15	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	66	86	203	242
Soliditet (%)	59	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-156	333	-877	307
Nettoomsättning (tkr)	3 481	3 925	3 936	3 924

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 731 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	29 494 000	0	0	29 494 000
Upplåtelseavgifter	25 003 000	0	0	25 003 000
Fond för yttre underhåll	1 536 400	472 000	0	1 064 400
S:a bundet eget kapital	56 033 400	472 000	0	55 561 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 576 846	-472 000	332 918	2 715 928
Årets resultat	-155 508	-155 508	-332 918	332 918
S:a fritt eget kapital	2 421 338	-627 508	0	3 048 846
S:a eget kapital	58 454 738	-155 508	0	58 610 246

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-155 508
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	3 048 846
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-472 000
summa balanserat resultat	2 421 338

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	436 751
att i ny räkning överförs	2 858 089

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	3 480 842	3 925 125
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	4 069
Summa rörelseintäkter		3 480 842	3 929 194
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 207 392	-1 975 387
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 821	-233 681
Personalkostnader	Not 6	-54 443	-51 507
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-935 662	-928 172
Summa rörelsekostnader		-3 325 318	-3 188 747
RÖRELSERESULTAT		155 524	740 447
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		113	706
Räntekostnader och liknande resultatposter		-311 145	-408 235
Summa finansiella poster		-311 032	-407 529
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-155 508	332 918
ÅRETS RESULTAT		-155 508	332 918

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	96 374 106	97 300 780
Maskiner och inventarier	Not 9	34 452	43 440
Summa materiella anläggningstillgångar		96 408 559	97 344 220
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		96 412 059	97 347 720
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 346 741	1 663 542
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	719 043	940 347
Summa kortfristiga fordringar		2 065 784	2 603 889
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		25 994	21 773
Summa kassa och bank		25 994	21 773
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 091 778	2 625 663
SUMMA TILLGÅNGAR		98 503 837	99 973 383

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 497 000	54 497 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	1 536 400	1 064 400
Summa bundet eget kapital		56 033 400	55 561 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 576 846	2 715 928
Årets resultat		-155 508	332 918
Summa fritt eget kapital		2 421 338	3 048 846
SUMMA EGET KAPITAL		58 454 738	58 610 246
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	39 044 888	40 409 888
Summa långfristiga skulder		39 044 888	40 409 888
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14	440 000	340 000
Leverantörsskulder		96 256	111 161
Skatteskulder		143 127	140 220
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	324 828	361 868
Summa kortfristiga skulder		1 004 211	953 249
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		98 503 837	99 973 383

Tilläggsupplysningar

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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	120 år	120 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 248 234	3 677 578
Hyror parkering	92 790	92 860
Elintäkter	128 019	141 909
Gästlägenhet	11 800	12 800
Öresutjämning	-1	-22
	3 480 842	3 925 125

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	0	4 069
	0	4 069

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 000	112 418
	Fastighetsskötsel beställning	9 530	11 260
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	54 375	35 000
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 563	4 250
	Snöröjning/sandning	36 500	54 972
	Städning entreprenad	82 229	80 065
	Städning enligt beställning	4 063	3 719
	Hissbesiktning	8 676	8 440
	Myndighetstillsyn	0	2 625
	Gård	750	16 832
	Serviceavtal	33 750	40 250
	Förbrukningsmateriel	2 442	8 050
	Störningsjour och larm	0	2 095
		306 878	379 976
	Reparationer		
	Tvättstuga	9 288	7 779
	Sophantering/återvinning	3 090	6 094
	Entré/trapphus	900	0
	Lås	2 211	1 272
	VVS	21 649	2 863
	Elinstallationer	20 302	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 470	0
	Tak	0	27 500
	Fasad	9 600	13 650
	Mark/gård/utemiljö	0	13 750
	Garage/parkering	0	1 448
		68 510	74 356
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	22 500
	Tvättstuga	80 000	0
	Entré/trapphus	102 063	0
	VVS	58 250	0
	Elinstallationer	63 750	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	68 750	0
	Mark/gård/utemiljö	63 938	126 250
		436 751	148 750
	Taxebundna kostnader		
	El	202 150	186 217
	Värme	497 126	507 362
	Vatten	76 224	67 983
	Sophämtning/renhållning/grovsopor	55 638	49 809
		831 138	811 370
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 694	41 052
	Tomträttsavgäld	363 600	363 600
	Kabel-TV	85 545	85 432
		491 839	490 084
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	72 276	70 851
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 207 392	1 975 387

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Medlemsinformation	0	530
	Tele- och datakommunikation	6 799	5 990
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	14 438
	Föreningskostnader	783	8 440
	Styrelseomkostnader	149	0
	Fritids- och trivselkostnader	3 208	937
	Förvaltningsarvode	91 926	84 460
	Administration	3 731	5 295
	Konsultarvode	0	1 840
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 800	5 800
	Övriga driftskostnader	0	105 951
		127 821	233 681

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	42 000	40 000
	Sociala kostnader	12 443	11 507
		54 443	51 507

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	926 674	926 674
	Inventarier	8 988	1 498
		935 662	928 172

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	101 300 000	101 300 000
	Utgående anskaffningsvärde	101 300 000	101 300 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 999 220	-3 072 546
	Årets avskrivningar enligt plan	-926 674	-926 674
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 925 894	-3 999 220
	Planenligt restvärde vid årets slut	96 374 106	97 300 780
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	59 000 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	33 000 000
		100 000 000	92 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	100 000 000	92 000 000
		100 000 000	92 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 938	0
	Nyanskaffningar	0	44 938
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 938	44 938
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 498	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 988	-1 498
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-10 486	-1 498
	Redovisat restvärde vid årets slut	34 452	43 440
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Skattekonto	71 792	70 356
	Klientmedel hos SBC	1 274 949	1 593 186
		1 346 741	1 663 542
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2016-12-31	2015-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Fortum Värme (39 månader)	719 043	940 347
		719 043	940 347

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	1 064 400	1 649 300
	Reservering enligt stadgar	472 000	230 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-814 900
	Vid årets slut	1 536 400	1 064 400

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2016-12-31	Belopp 2016-12-31	Belopp 2015-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	2,150 %	9 880 349	9 980 349	2019-08-21
	Nordea	0,288 %	8 618 507	9 443 507	2017-08-31
	Nordea	0,288 %	10 237 420	10 362 420	2017-08-31
	Nordea	0,271 %	10 233 612	10 333 612	2017-12-21
	Nordea	1,700 %	490 000	630 000	2020-04-15
	Nordea	1,359 %	25 000	0	2016-12-31
	Summa skulder till kreditinstitut		39 484 888	40 749 888	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-440 000	-340 000	
			39 044 888	40 409 888	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 37 284 888 kr.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2016-12-31	2015-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Not 16	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	--

- Byte av termostater på element
- Kontroll av brandvarnare i samtliga lägenheter

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

2016-12-31

2015-12-31

Arvoden	17 000	10 000
Sociala avgifter	5 341	3 142
Ränta	7 423	28 774
Förutbetalda avgifter o hyror	280 064	319 952
Revisionsarvoden	15 000	0
	324 828	361 868

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 1 / 4 2017



Erik Dotzauer
Ordförande



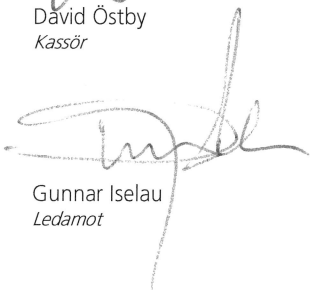
Gabrielle Holmström
Sekreterare



David Östby
Kassör



Carin Hedqvist
Ledamot



Gunnar Iselau
Ledamot



Gabriel Tapper
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 / 4 2017



Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snötäcket

Org.nr 769605-7467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snötäcket för räkenskapsåret 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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snötäcket för räkenskapsåret 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 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 förtlöpa bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 5 april 2017

Peter Johansson
Auktoriserad revisor