



2018

Årsredovisning
Bostadsrättsföreningen
Snötäcket

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snötäcket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns 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
Cecilia Ekelund	Sekreterare
David Östby	Kassör
Anders Glimmerfors	Ledamot
Carin Hedqvist	Ledamot
Gunnar Iselau	Ledamot
Kai Sjögren	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunnar Iselau, Kai Sjögren och David Östby.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Johansson

Ordinarie Extern

Allegretto Revision AB

Valberedning

Ingrid Arkelid
Elisabeth Bodin
Ebba Lundgren

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Snötäcket 5	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia Företagsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

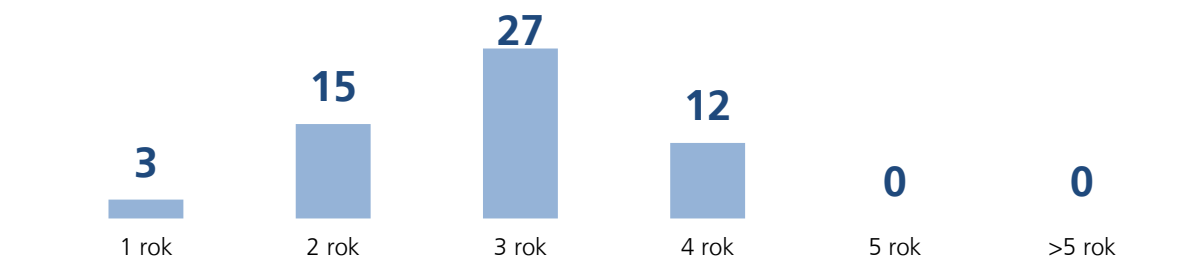
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Nytt låssystem för portar	2018
Efterdragning av fästen för elledningar på elmätare	2018
Nytt avloppsrör från Karlskronavägen 4	2017
Spolning av avlopp	2016
Byte av koddosor vid portar	2016
Målning av fönster	2014
Målning av portar	2014

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

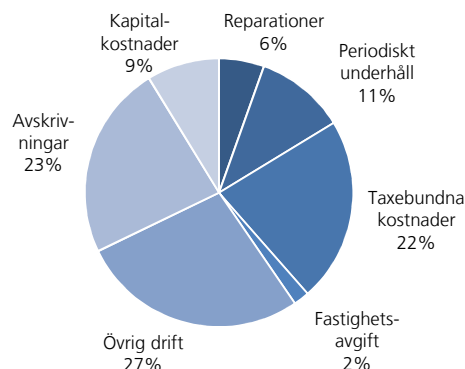
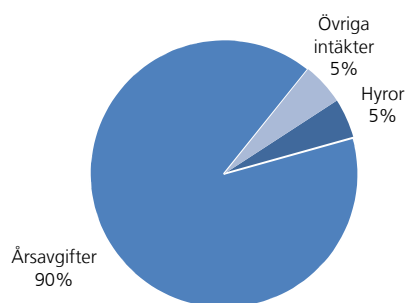
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Trappstädning	Städpoolen
Hissar	Trygga Hiss
Gården	Qualitet
Fastighetsförvaltning	Cura
Teknisk förvaltning	Cura
Ekonomisk förvaltning	SBC
Sophämtning - hushåll	Trafikkontoret
Sophämtning - grov och miljö	SUEZ
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 449 812	1 300 943
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 877 219	3 513 148
Finansiella intäkter	35	52
Minskning kortfristiga fordringar	213 922	220 144
Ökning av kortfristiga skulder	0	87 723
	4 091 176	3 821 067
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 711 367	2 256 914
Finansiella kostnader	350 800	350 285
Minskning av långfristiga skulder	1 145 927	1 065 000
Minskning av kortfristiga skulder	266	0
	4 208 360	3 672 199
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 332 628	1 449 812
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-117 184	148 869

*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 1 337 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

- Installation av nytt låssystem i portar
- Installation av sex laddstolpar för elbil
- Nedtagning av sex björkar på gården

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	738	677	687	777
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 879	8 121	8 346	8 613
Elkostnad/m ² totalyta	54	47	43	39
Värmekostnad/m ² totalyta	104	106	105	107
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	17	16	14
Kapitalkostnader/m ² totalyta	74	74	66	86
Soliditet (%)	61	60	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-121	-30	-156	333
Nettoomsättning (tkr)	3 841	3 513	3 481	3 925

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	2 229 649	657 000	0	1 572 649
S:a bundet eget kapital	56 726 649	657 000	0	56 069 649
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 698 429	-657 000	-29 660	2 385 089
Årets resultat	-120 575	-120 575	29 660	-29 660
S:a fritt eget kapital	1 577 854	-777 575	0	2 355 429
S:a eget kapital	58 304 503	-120 575	0	58 425 078

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-120 575
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 355 429
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-657 000</u>
summa balanserat resultat	1 577 854

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas	<u>433 334</u>
att i ny räkning överförs	2 011 188

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 840 803	3 512 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 416	312
Summa rörelseintäkter		3 877 219	3 513 148
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 504 358	-2 071 858
Övriga externa kostnader	Not 5	-134 552	-111 042
Personalkostnader	Not 6	-72 458	-74 014
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-935 662	-935 662
Summa rörelsekostnader		-3 647 029	-3 192 575
RÖRELSERESULTAT		230 190	320 573
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35	52
Räntekostnader och liknande resultatposter		-350 800	-350 285
Summa finansiella poster		-350 765	-350 233
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-120 575	-29 660
ÅRETS RESULTAT		-120 575	-29 660

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8	94 520 758	95 447 432
Inventarier	Not 9	16 477	25 465
Summa materiella anläggningstillgångar		94 537 236	95 472 897
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		94 540 736	95 476 397
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		4 643	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 328 983	1 498 363
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	276 555	497 799
Summa kortfristiga fordringar		1 610 181	1 996 162
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		79 215	24 340
Summa kassa och bank		79 215	24 340
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 689 397	2 020 503
SUMMA TILLGÅNGAR		96 230 132	97 496 900

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 497 000	54 497 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 229 649	1 572 649
Summa bundet eget kapital		56 726 649	56 069 649
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 698 429	2 385 089
Årets resultat		-120 575	-29 660
Summa fritt eget kapital		1 577 854	2 355 429
SUMMA EGET KAPITAL		58 304 503	58 425 078
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	36 033 961	37 779 888
Summa långfristiga skulder		36 033 961	37 779 888
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	1 240 000	640 000
Leverantörsskulder		138 974	140 171
Skatteskulder		151 164	147 231
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	361 530	364 532
Summa kortfristiga skulder		1 891 668	1 291 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 230 132	97 496 900

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2018	2017
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

	2018	2017
Årsavgifter	3 493 698	3 202 556
Hyror parkering	187 200	163 800
Elintäkter	150 699	138 474
Gästlägenhet	9 200	8 000
Öresutjämning	6	5
	3 840 803	3 512 836

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga erhållna bidrag	33 000	0
Övriga intäkter	3 416	312
	36 416	312

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 000	65 000
	Fastighetsskötsel beställning	9 170	7 222
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	34 063	63 338
	Fastighetsskötsel gård beställning	31 589	3 793
	Snöröjning/sandning	74 826	33 601
	Städning entreprenad	84 709	82 823
	Städning enligt beställning	7 312	5 719
	Hissbesiktning	0	17 642
	Bevakning	2 520	0
	Gemensamma utrymmen	355	12 467
	Soppantering	5 356	0
	Gård	5 077	0
	Serviceavtal	55 463	40 250
	Förbrukningsmateriel	19 602	2 911
	Brandskydd	5 615	0
		400 657	334 766
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	3 488
	Tvättstuga	3 959	0
	Entré/trapphus	11 917	12 979
	Lås	12 084	0
	VVS	0	16 220
	Värmeanläggning/undercentral	6 388	0
	Ventilation	16 321	0
	Elinstallationer	46 957	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 250	0
	Hiss	9 625	0
	Tak	3 725	0
	Fasad	0	900
	Fönster	3 430	0
	Mark/gård/utemiljö	78 375	11 863
	Garage/parkering	2 794	0
	Skador/klotter/skadegörelse	17 362	9 600
		216 187	55 050
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	121 703	93 327
	Entré/trapphus	27 375	0
	VVS	0	126 594
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	164 750	0
	Garage/parkering	119 506	50 125
		433 334	270 046
	Taxebundna kostnader		
	El	257 109	221 326
	Värme	493 558	501 378
	Vatten	83 624	80 142
	Sophämtning/renhållning	50 875	49 954
	Grovsopor	5 032	0
		890 198	852 800
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 281	34 740
	Tomträttsavgäld	363 600	363 600
	Kabel-TV	86 499	85 901
	Bredband	1 393	0
		487 773	484 241
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	76 209	74 955
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 504 358	2 071 858

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	0	1 007
	Tele- och datakommunikation	9 753	9 505
	Revisionsarvode extern revisor	15 985	15 469
	Föreningsomkostnader	4 903	262
	Styrelseomkostnader	1 007	0
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 560
	Förvaltningsarvode	62 606	71 121
	Administration	28 263	4 318
	Konsultarvode	6 125	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 910	5 800
		134 552	111 042
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 001	57 000
	Sociala kostnader	15 457	17 014
		72 458	74 014
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	926 674	926 674
	Inventarier	8 988	8 988
		935 662	935 662
Not 8	BYGGNADER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-5 852 568	-4 925 894
	Årets avskrivningar enligt plan	-926 674	-926 674
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 779 242	-5 852 568
	Planenligt restvärde vid årets slut	94 520 758	95 447 432
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	61 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark	39 000 000	39 000 000
		100 000 000	100 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	100 000 000	100 000 000
		100 000 000	100 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 938	44 938
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 938	44 938
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-19 473	-10 486
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 988	-8 988
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-28 461	-19 474
	Redovisat restvärde vid årets slut	16 477	25 464
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	75 571	72 892
	Klientmedel hos SBC	1 253 412	1 425 471
		1 328 983	1 498 363
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Värme	276 555	497 799
		276 555	497 799
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 572 649	1 536 400
	Reservering enligt stadgar	657 000	473 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-436 751
	Vid årets slut	2 229 649	1 572 649

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	2,150 %	9 680 349	9 780 349	2019-08-21
Nordea	0,430 %	0	8 518 507	Löst
Nordea	1,700 %	210 000	350 000	2020-04-15
Nordea	0,630 %	9 833 612	10 033 612	2020-12-21
Nordea	0,430 %	0	9 737 420	Löst
Nordea	0,510 %	8 775 000	0	2019-08-30
Nordea	0,420 %	8 775 000	0	2021-08-31
Summa skulder till kreditinstitut		37 273 961	38 419 888	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 240 000	-640 000	
		36 033 961	37 779 888	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 073 951 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	32 000	32 000
Sociala avgifter	10 100	10 100
Ränta	26 578	24 124
Avgifter och hyror	292 852	298 308
	361 530	364 532

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större åtgärder planeras i närtid.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 19 / 2 2019



Erik Dotzauer
Ordförande



Cecilia Ekelund
Sekreterare



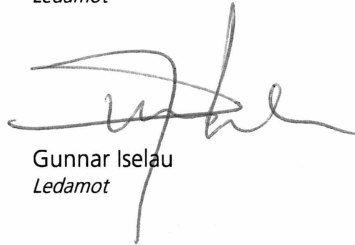
David Östby
Kassör



Anders Glimmerfors
Ledamot



Carin Hedqvist
Ledamot



Gunnar Iselau
Ledamot



Kai Sjögren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 2 2019



Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snötäcket

Org.nr 769605-7467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snötäcket för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 Bostadsrättsföreningen Snötäcket för räkenskapsåret 2018 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 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

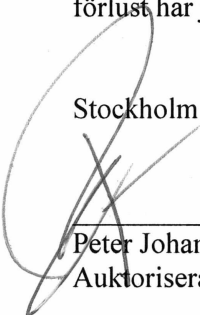
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 28 februari 2019



Peter Johansson
Auktoriserad revisor