

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2012 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- 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 intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stockholm Snöflingan GA:1-5. Föreningens andel är 45,3 procent. Samfälligheten förvaltar garage, mark, övernattningsrum och gemensamhetslokal..

Styrelsen

Urban Broberg	Ledamot
Per Rolf Enell	Ledamot
Martin Erik Hellman	Ledamot
Per Johan Klint	Ledamot
Göta Elly Moberg	Ledamot

Lars Magnus Wilhelm Agert	Suppleant
Per Karl Degerblom	Suppleant
Walle Ahmad Valiollahi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Adebahr

Ordinarie Extern

KPMG Solna

Valberedning

Gunnar Flinta

Annika Hagman

Jonatan Jonsson

Börje Steiner

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snöflingan 4	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 - 2009 och består av 1 flerbostadshus.

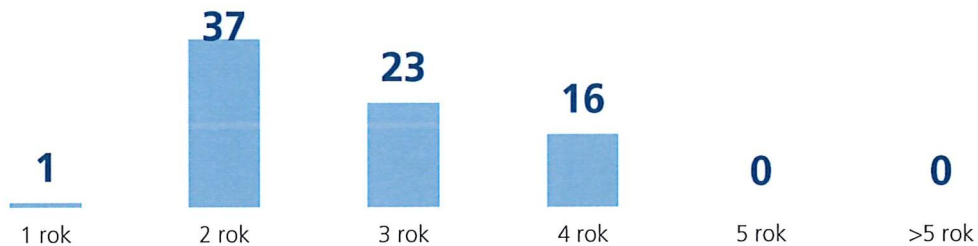
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 755 m², varav 5 682 m² utgör lägenhetsyta och 73 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetsvård	73 m ²	Tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Utbyte av belysning i garage	2019

Planerat underhåll	År
Maskiner i tvättstuga	2021
Slänt utefter trappan ned mot Råambshovsleden	2021
Installationer	2021-24

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Nabo AB
Städning	Städpoolen AB
Hisservice	Otis AB
Sprinklerservice	A- Sprinkler AB
TV/Bredband	ComHem AB
El	Mälarenergi AB / Ellevio AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB
Inpasseringssystem	Great Security AB
Larmöverföring brand	AddSecure AB
Entremattor	Berendsen AB
Växter i entréerna	Terraplant AB
Återvinning	Wiklunds Åkeri AB
Lägenhetsfilterbyte	Folkfilter AB
Försäkring av egendom	If skadeförsäkring AB
Garageport, service	Otis AB
Parkeringservice	Securitas Sverige AB

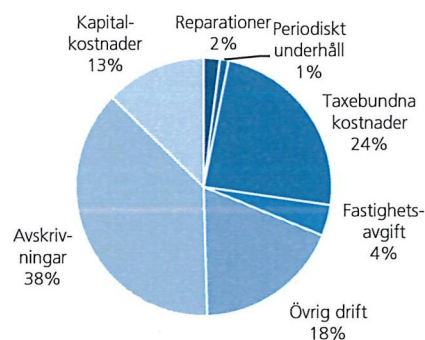
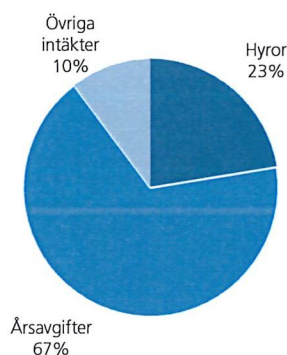


Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 666 201	3 479 442
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 010 897	4 973 022
Finansiella intäkter	5 866	6 356
Ökning av kortfristiga skulder	0	321 150
	5 016 763	5 300 528
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 651 895	2 648 007
Finansiella kostnader	676 445	818 222
Ökning av kortfristiga fordringar	30 141	47 541
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 600 000
Minskning av kortfristiga skulder	123 891	0
	4 482 372	5 113 770
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 200 593	3 666 201
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	534 392	186 758

*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 1 377 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

Den första mars tog Brf Snöflingan 2 över uthyrningen av föreningens garageplatser som tidigare hanterats av Skanska.

Styrelsen har tillsammans med Brf Snöflingan 1 och 3 investerat i ny belysning i garaget i syfte att minska elförbrukningen.

I oktober skedde filterbyte i lägenheterna.

Styrelsen har tillsammans med Brf Snöflingan 1 och 3 utfört åtgärder för att förbättra gräsmattor och planteringar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st
Överlåtelse under året: 8 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 108 st
Tillkommande medlemmar: 10 st
Avgående medlemmar: 10 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	588	588	614	634
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 149	2 106	2 101	2 028
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 084	10 260	10 542	10 648
Elkostnad/m ² totalyta	70	71	70	71
Värmekostnad/m ² totalyta	114	114	88	104
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	19	17	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	118	142	186	236
Soliditet (%)	79	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-252	-501	-548	-241
Nettoomsättning (tkr)	4 967	4 969	5 081	5 220

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 682 m² bostäder och 73 m² lokaler.

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	229 115 000	0	0	229 115 000
Fond för yttre underhåll	1 607 197	0	148 665	1 458 532
S:a bundet eget kapital	230 722 197	0	148 665	230 573 532
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 779 732	0	-649 566	-1 130 167
Årets resultat	-251 926	-251 926	500 901	-500 901
S:a ansamlad förlust	-2 031 658	-251 926	-148 665	-1 631 067
S:a eget kapital	228 690 539	-251 926	0	228 942 465

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-251 926
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	<u>-1 779 733</u>
summa balanserat resultat	-2 031 659

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	-240 000
av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>57 523</u>
att i ny räkning överförs	-2 214 136

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 966 567	4 968 882
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 330	4 141
Summa rörelseintäkter		5 010 897	4 973 022
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 285 717	-2 398 433
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 338	-130 696
Personalkostnader	Not 6	-122 140	-118 878
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 014 050	-2 014 050
Summa rörelsekostnader		-4 592 245	-4 662 057
RÖRELSERESULTAT		418 653	310 965
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 866	6 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-676 445	-818 222
Summa finansiella poster		-670 579	-811 866
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-251 926	-500 901
ÅRETS RESULTAT		-251 926	-500 901

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark	Not 8	283 653 900
Summa materiella anläggningstillgångar	283 653 900	285 667 950
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	283 653 900	285 667 950
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	10 250	240
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 829 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	11 541
Summa kortfristiga fordringar	1 851 286	1 992 583
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 612 053	1 906 222
Summa kassa och bank	2 612 053	1 906 222
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 463 339	3 898 806
SUMMA TILLGÅNGAR	288 117 239	289 566 756

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		229 115 000	229 115 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 607 197	1 458 532
Summa bundet eget kapital		230 722 197	230 573 532
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 779 732	-1 130 167
Årets resultat		-251 926	-500 901
Summa fritt eget kapital		-2 031 658	-1 631 067
SUMMA EGET KAPITAL		228 690 539	228 942 465
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	42 900 000	43 300 000
Summa långfristiga skulder		42 900 000	43 300 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 400 000	15 000 000
Leverantörsskulder		181 663	468 450
Skatteskulder		289 792	310 285
Övriga skulder		64 993	86 058
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 590 252	1 459 499
Summa kortfristiga skulder		16 526 701	17 324 291
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		288 117 239	289 566 756

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).

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 342 462	3 342 462
Hyror lokaler momspliktiga	156 868	153 760
Hyror parkering moms	11 200	0
Hyror garage moms	346 824	968 839
Hyror parkering	1 400	0
Hyror garage	582 000	0
Hyror förråd	16 274	6 024
Kabel-TV intäkter	133 518	129 360
Elintäkter	337 403	299 278
Gemensamhetslokal	5 662	6 794
Överlåtelse/pantsättning	0	5 426
Avgift andrahandsuthyrning	17 825	20 053
Gästlägenhet	15 083	36 824
Öresutjämning	49	61
	4 966 568	4 968 882

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	44 330	4 141
	44 330	4 141

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	64 586	63 213
	Fastighetskötsel beställning	375	9 589
	Fastighetskötsel gård entreprenad	22 704	33 265
	Fastighetskötsel gård beställning	47 137	28 881
	Snöröjning/sandning	30 868	33 576
	Städning entreprenad	134 479	131 496
	Städning enligt beställning	4 175	2 649
	Mattvätt/Hyrmattor	13 667	12 275
	Hissbesiktning	4 975	4 875
	Gemensamma utrymmen	1 864	4 073
	Garage	86 784	100 467
	Sophantering	0	5 150
	Gård	4 712	1 468
	Serviceavtal	11 135	11 340
	Förbrukningsmateriel	35 510	28 518
	Teleport/hissanläggning	40 995	33 919
	Störningsjour och larm	10 844	0
	Brandskydd	0	8 242
		514 810	512 996
	Reparationer		
	Tvättstuga	2 324	5 036
	Entré/trapphus	1 953	20 999
	Lås	24 887	12 591
	VVS	4 243	2 794
	Värmeanläggning/undercentral	3 909	0
	Ventilation	24 496	60 097
	Elinstallationer	0	1 505
	Hiss	8 960	23 952
	Tak	0	23 313
	Fönster	9 179	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 997	0
	Vattenskada	19 679	0
		110 627	150 287
	Periodiskt underhåll		
	Installationer	57 524	0
	Garage/parkering	0	91 336
		57 524	91 336
	Taxebundna kostnader		
	El	403 362	407 167
	Värme	653 194	653 731
	Vatten	110 042	108 247
	Sophämtning/renhållning	124 719	142 083
	Grovsopor	0	3 085
		1 291 317	1 314 313
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	32 036	31 365
	Kabel-TV	142 162	141 338
	Bredband	3 015	1 232
		177 213	173 935
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	134 226	155 566
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 285 717	2 398 433



Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	3 890	0
	Tele- och datakommunikation	3 350	664
	Inkassering avgift/hyra	1 700	0
	Revisionsarvode extern revisor	24 785	13 714
	Föreningskostnader	12 916	8 005
	Styrelseomkostnader	2 800	4 218
	Fritids- och trivselkostnader	0	701
	Förvaltningsarvode	100 999	65 423
	Förvaltningsarvoden övriga	3 029	14 928
	Administration	10 099	13 013
	Korttidsinventarier	0	1 695
	Konsultarvode	0	1 694
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 770	6 640
		170 338	130 696
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	94 800	91 500
	Kostnadsersättningar	925	0
	Sociala kostnader	26 415	27 378
		122 140	118 878
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	2 014 050	2 014 050
		2 014 050	2 014 050
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	296 615 000	296 615 000
	Utgående anskaffningsvärde	296 615 000	296 615 000
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 947 050	-8 933 000
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 014 050	-2 014 050
	Utgående avskrivning enligt plan	-12 961 100	-10 947 050
	Planenligt restvärde vid årets slut	283 653 900	285 667 950
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	95 210 000	95 210 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	128 040 000	114 788 000
	Taxeringsvärde mark	121 085 000	88 625 000
		249 125 000	203 413 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	241 000 000	193 000 000
	Lokaler	8 125 000	10 413 000
		249 125 000	203 413 000



Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR		2019-12-31	2018-12-31	
	Avräkning vidarefakturerings		10 884	18 456	
	Skattekonto		170 906	162 485	
	Klientmedel hos SBC		1 588 539	1 759 978	
	Fordringar		43 053	45 906	
	Fordringar kreditfakturor		16 113	0	
			1 829 495	1 986 825	
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER		2019-12-31	2018-12-31	
	Upplupen intäkt		11 540	5 518	
			11 540	5 518	
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början		1 458 532	1 300 002	
	Reservering enligt stadgar		0	0	
	Reservering enligt stämmobeslut		240 000	240 000	
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-91 335	-81 470	
	Vid årets slut		1 607 197	1 458 532	
Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,670 %	14 400 000	14 400 000	2022-03-25
	Swedbank	0,940 %	14 400 000	14 400 000	2020-03-25
	Swedbank	1,100 %	14 000 000	15 000 000	2023-01-25
	Swedbank	0,960 %	14 500 000	14 500 000	2021-08-25
	Summa skulder till kreditinstitut		57 300 000	58 300 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 400 000	-15 000 000	
			42 900 000	43 300 000	
Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER		2019-12-31	2018-12-31	
	Fastighetsinteckningar		67 600 000	67 600 000	

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	48 300	45 500
	Sociala avgifter	15 176	14 296
	Ränta	99 530	113 901
	Avgifter och hyror	1 349 026	1 273 131
	Garage	14 717	38 877
	Teleport/Hissanläggning	0	-18 558
	Serviceavtal	0	-27 919
	Konsultarvode	0	1 694
	Fastighetsskötsel	30 496	18 576
	Tele-och datakommunikation	2 709	0
	Snöröjning/sandning	1 585	0
	Värme	1 027	0
	Vatten	27 687	0
		1 590 253	1 459 498

Sedan 2011 finns en bokförd skuld i redovisningen. Syftet var att reservera eventuella framtida kostnader i samband med övertagandet av garaget. Den kommer att avskrivas i redovisningen 2021, om det inte framkommit några kostnader som kan härröra övertagandet.

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen har i januari 2020 bytt leverantör av tömning av återvinningskärl.

Styrelsen ser under början av 2020 över avtal rörande den tekniska förvaltningen och fastighetsskötsel.

Ett viktigt arbete pågår sedan någon tid tillbaka med att formulera de olika rollerna i styrelsearbetet för att underlätta för framtida styrelser.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 3 / 3 2020



Urban Broberg
Ledamot



Per Rolf Enell
Ledamot



Martin Erik Hellman
Ledamot



Per Johan Klint
Ledamot



Göta Elly Moberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 20 / 5 2020



Stefan Adebahr
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snöflingan 2, org. nr 769615-2474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöflingan 2 för år 2019.

Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 utvärderar, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snöflingan 2 för år 2019 samt av förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 maj 2020

KPMG AB



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor