

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 2

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 2012 och 2032.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria men frivillig amortering kan göras.
- 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 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

Ewa Wojtasik	Ordförande
Urban Broberg	Vice ordförande
Elly Moberg	Kassör
Jonatan Jonsson	Ledamot
Johan Klint	Ledamot
Per Degerblom	Suppleant
Per Enell	Suppleant
Kia Wallberg Hjorth	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Urban Broberg, Per Degerblom, Per Enell, Elly Moberg, Kia Wallberg Hjorth och Ewa Wojtasik.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Stefan Adebahr Ordinarie Extern KPMG Solna

Valberedning

Gunnar Flinta
Annika Hagman Sammankallande
Börje Steiner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Snöflingan 4	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

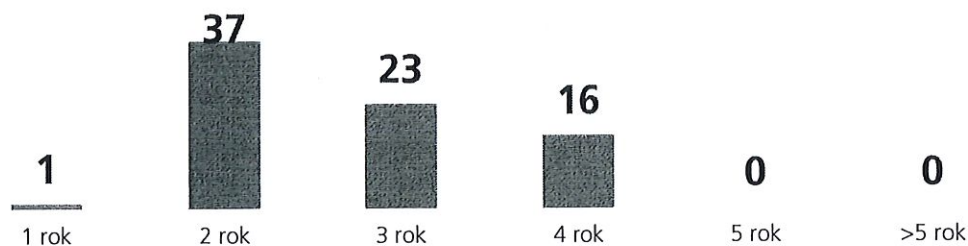
Fastigheten bebyggdes 2008 - 2009 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2009.

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:



Handwritten signatures and initials in blue ink.

Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetsvård	73 m ²	Tills vidare

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Slänt utefter trappan ned mot Rålabshovsleden	2019	
OVK (ventilationskontroll)	2021	
Maskiner i tvättstuga	2021	
Installationer	2021	Enligt UH-plan 190 tkr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning	Valvet i Stockholm AB
Fastighetskötsel	Valvet i Stockholm 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/ Wiklunds Åkeri AB
Inpasseringssystem	Great Security
Larmöverföring brand	AddSecure
Entrémattor	Berendsen
Växter i entréerna	Terraplant

SA
hw
ell
ws

Föreningens ekonomi

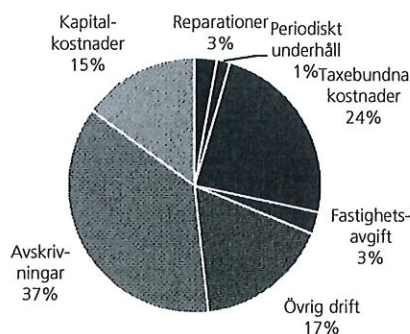
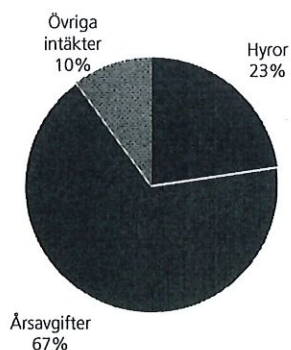
Under året har två av föreningens lån omförhandlats, vilket inneburit att styrelsen sänkt föreningens räntekostnader med ca 250 tkr mot föregående år. Samtidigt har det under året, vid lånens omsättning, amorterats 1,6 miljoner kronor. För att möta eventuellt kommande räntehöjningar är styrelsens ambition att under 2019 amortera likviditetsöverskottet, detta för att möjliggöra fortsatt rimliga räntekostnader och kunna bibehålla månadsavgifterna.

Årets resultat stämmer väl överens med den budget som lades för året.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 479 442	2 720 323
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 973 022	5 090 154
Finansiella intäkter	6 356	4 061
Minskning kortfristiga fordringar	0	138 768
Ökning av kortfristiga skulder	321 150	0
	5 300 528	5 232 983
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 648 007	2 560 525
Finansiella kostnader	818 222	1 067 822
Ökning av kortfristiga fordringar	47 541	0
Minskning av långfristiga skulder	1 600 000	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	245 517
	5 113 770	4 473 864
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 666 201	3 479 442
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	186 758	759 119

*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. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har tillsammans med Brf Snöflingan 1 och 3 arbetat med att förbereda övertagandet av garaget i och med att det 10-åriga avtalet med Skanska upphörde 2019-02-28.

Arbetet med stationer för laddning av elbilar påbörjades under året.

Styrelsen har omförhandlat avtalet för den ekonomiska förvaltningen med SBC, till föreningens fördel.

Under året har styrelsen haft ett flertal sammanträden med styrelserna för Brf Snöflingan 1 och 3 samt representant för Courtyard Marriott Hotell, i syfte att ta hand om våra gemensamhetsanläggningar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st

Överlåtelse under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 113

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 108

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	588	614	634	634
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 106	2 101	2 028	2 109
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 260	10 542	10 648	10 824
Elkostnad/m ² totalyta	71	70	71	80
Värmekostnad/m ² totalyta	114	88	104	98
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	17	17	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	142	186	236	260
Soliditet (%)	79	79	79	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-501	-548	-241	-680
Nettoomsättning (tkr)	4 969	5 081	5 220	5 206

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	1 458 532	0	158 530	1 300 002
S:a bundet eget kapital	230 573 532	0	158 530	230 415 002
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 130 167	0	-706 713	-423 454
Årets resultat	-500 901	-500 901	548 183	-548 183
S:a ansamlad förlust	-1 631 067	-500 901	-158 530	-971 637
S:a eget kapital	228 942 465	-500 901	0	229 443 365

Handwritten signatures and initials: gw, SA, J, K, bl, UB

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-500 901
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 130 167
summa balanserat resultat	-1 631 068

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stämmobeslut	-240 000
av fond för yttre underhåll ianspråktas	91 335
att i ny räkning överförs	-1 779 733

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	4 968 882	5 081 157
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 141	8 997
Summa rörelseintäkter		4 973 022	5 090 154
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 398 433	-2 268 203
Övriga externa kostnader	Not 5	-130 696	-177 957
Personalkostnader	Not 6	-118 878	-114 365
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 014 050	-2 014 050
Summa rörelsekostnader		-4 662 057	-4 574 575
RÖRELSERESULTAT		310 965	515 579
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 356	4 061
Räntekostnader och liknande resultatposter		-818 222	-1 067 822
Summa finansiella poster		-811 866	-1 063 762
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-500 901	-548 183
ÅRETS RESULTAT		-500 901	-548 183

hw
SA R
B BU
WJ

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	285 667 950	287 682 000
Summa materiella anläggningstillgångar	285 667 950	287 682 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	285 667 950	287 682 000
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	240	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 986 825	1 966 020
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	5 518	0
Summa kortfristiga fordringar	1 992 583	1 966 140
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 906 222	1 698 366
Summa kassa och bank	1 906 222	1 698 366
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 898 806	3 664 507
SUMMA TILLGÅNGAR	289 566 756	291 346 507

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		229 115 000	229 115 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 458 532	1 300 002
Summa bundet eget kapital		230 573 532	230 415 002
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 130 167	-423 454
Årets resultat		-500 901	-548 183
Summa fritt eget kapital		-1 631 067	-971 637
SUMMA EGET KAPITAL		228 942 465	229 443 365
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	43 300 000	59 900 000
Summa långfristiga skulder		43 300 000	59 900 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	15 000 000	0
Leverantörsskulder		468 450	214 235
Skatteskulder		310 285	307 667
Övriga skulder		86 058	65 644
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 459 499	1 415 595
Summa kortfristiga skulder		17 324 291	2 003 141
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		289 566 756	291 346 507

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "lw", "SF", "ell", and "us".

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	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 342 462	3 489 922
Hyror lokaler momspliktiga	153 760	153 372
Hyror garage moms	968 839	968 839
Hyror förråd	6 024	6 024
Kabel-TV intäkter	129 360	129 360
Elintäkter	299 278	298 977
Elintäkter moms	0	4 217
Gemensamhetslokal	6 794	1 379
Överlåtelse/pantsättning	5 426	11 034
Avgift andrahandsuthyrning	20 053	8 571
Gästlägenhet	36 824	9 411
Öresutjämning	61	51
	4 968 882	5 081 157

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	4 141	8 997
	4 141	8 997

SA
ell
ur

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	63 213	74 155
	Fastighetskötsel beställning	9 589	24 756
	Fastighetskötsel gård entreprenad	33 265	89 614
	Fastighetskötsel gård beställning	28 881	9 796
	Snöröjning/sandning	33 576	28 135
	Städning entreprenad	131 496	122 826
	Städning enligt beställning	2 649	3 431
	Mattvätt/Hyrmattor	12 275	13 291
	Hissbesiktning	4 875	6 946
	Gemensamma utrymmen	4 073	9 927
	Garage	100 467	56 276
	Sophantering	5 150	7 215
	Gård	1 468	358
	Serviceavtal	11 340	0
	Förbrukningsmateriel	28 518	38 797
	Teleport/hissanläggning	33 919	41 740
	Brandskydd	8 242	0
		512 996	527 263
	Reparationer		
	Lokaler	0	2 392
	Tvättstuga	5 036	3 286
	Entré/trapphus	20 999	9 108
	Lås	12 591	5 498
	VVS	2 794	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	30 373
	Ventilation	60 097	0
	Elinstallationer	1 505	22 266
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	689
	Hiss	23 952	61 467
	Tak	23 313	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 630
		150 287	147 708
	Periodiskt underhåll		
	Mark/gård/utemiljö	0	81 470
	Garage/parkering	91 336	0
		91 336	81 470
	Taxebundna kostnader		
	El	407 167	405 530
	Värme	653 731	507 819
	Vatten	108 247	96 201
	Sophämtning/renhållning	142 083	142 105
	Grovsopor	3 085	0
		1 314 313	1 151 656
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	31 365	46 028
	Kabel-TV	141 338	159 069
	Bredband	1 232	290
		173 935	205 387
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	155 566	154 719
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 398 433	2 268 203

Handwritten notes in blue ink, including the number '50' and some illegible scribbles.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Medlemsinformation	0	757
	Tele- och datakommunikation	664	626
	Inkassering avgift/hyra	0	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	13 714	-883
	Föreningskostnader	8 005	6 723
	Styrelseomkostnader	4 218	2 900
	Fritids- och trivselkostnader	701	417
	Förvaltningsarvode	65 423	104 750
	Förvaltningsarvoden övriga	14 928	23 540
	Administration	13 013	23 982
	Korttidsinventarier	1 695	0
	Konsultarvode	1 694	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 640	13 020
		130 696	177 957

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	91 500	89 600
	Sociala kostnader	27 378	24 765
		118 878	114 365

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	2 014 050	2 014 050
		2 014 050	2 014 050

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	296 615 000	296 615 000
	Utgående anskaffningsvärde	296 615 000	296 615 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 933 000	-6 918 950
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 014 050	-2 014 050
	Utgående avskrivning enligt plan	-10 947 050	-8 933 000
	Planenligt restvärde vid årets slut	285 667 950	287 682 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	95 210 000	95 210 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	114 788 000	114 788 000
	Taxeringsvärde mark	88 625 000	88 625 000
		203 413 000	203 413 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	193 000 000	193 000 000
	Lokaler	1 683 000	1 683 000
	Garage	8 730 000	8 730 000
		203 413 000	203 413 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	0	6 638
	Avräkning vidarefakturering	18 456	17 451
	Skattekonto	162 485	160 855
	Klientmedel hos SBC	1 759 978	1 781 076
	Fordringar	45 906	0
		1 986 825	1 966 020
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Upplupen intäkt	5 518	0
		5 518	0
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 300 002	1 130 360
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	240 000	240 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-81 470	-70 358
	Vid årets slut	1 458 532	1 300 002

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB	0,000 %	0	15 500 000	Löst
Swedbank	1,670 %	14 400 000	14 400 000	2022-03-25
Swedbank	0,940 %	14 400 000	15 000 000	2020-03-25
Swedbank	1,310 %	15 000 000	15 000 000	2019-02-25
Swedbank	0,960 %	14 500 000	0	2021-08-25
Summa skulder till kreditinstitut		58 300 000	59 900 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-15 000 000	0	
		43 300 000	59 900 000	

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	67 600 000	67 600 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	45 500	45 200
Sociala avgifter	14 296	12 446
Ränta	113 901	93 552
Avgifter och hyror	1 273 131	1 264 398
Garage	38 877	0
Teleport/Hissanläggning	-18 558	0
Serviceavtal	-27 919	0
Konsultarvode	1 694	0
Fastighetsskötsel entreprenad	18 576	0
	1 459 498	1 415 595

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Filterbyte i lägenheter kommer nästa gång att ske under hösten 2019.

Stationer för laddning av elbilar färdigställdes under februari 2019 på 6 av föreningens parkeringsplatser. För detta har styrelsen ansökt och beviljats bidrag från Naturvårdsverket.

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 redovisning 2021, om det inte framkommit några kostnader som kan härröra övertagandet.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 14 2019



Ewa Wojtasik
Ordförande



Urban Broberg
Vice ordförande



Elly Moberg
Kassör



Jonatan Jonsson
Ledamot



Johan Klint
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24 / 4 2019



Stefan Adebahr
Åuktoriserad 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 2018.

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 2018 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 19 mars 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upp-lyser, 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. 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 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 2018 samt av förslaget 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 ersättnings skyldighet 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättnings skyldighet 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 revisions sed 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 överträdelser 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 24 april 2019

KPMG AB



Stefan Adebahr

Auktoriserad revisor