

Årsredovisning

2018-09-01 – 2019-08-31

Brf Snöstjärnan

Org nr 769610-1489



Styrelsen för Brf Snöstjärnan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 – 2019-08-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden. En upplåtelse med bostadsrätt får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till nyttjandet av huset eller del av huset. En upplåtelse leder till att en medlem får rätt till bostad eller lokal, kallad bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-08-08.

Föreningen har sitt säte i Stockholms län, Nacka kommun.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Älta 98:2 i Nacka Kommun.

Fastigheten byggdes 1993 och förvärvades från JM Älta AB, den 18 juni 2004.

På fastigheten finns sju stycken bostadshus i sten innehållande 179 lägenheter och två lokaler, varav 13 lägenheter och 2 lokaler är hyresrätter. Det finns 154 parkeringsplatser i föreningen.

Fastighetens ytor och utrymmen är fördelade på följande sätt:

Bostäder	12.892 kvm
Lokaler, gruppboende	255 kvm
Förråd	322 kvm

Markareal 34.773 kvm

Föreningen är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa med tilläggförsäkring för alla boende i bostadsrätt.

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2019-01-15 bestått av:

Ordinarie	Ulf Sjölander
	Kjell Berglund
	Stefan Edentorp
	Irena Karlsson
	Andreas Engström

Suppleanter	Leif Berg Yvonne Nilsson Gauffin	
Revisorer Ordinarie	Lars Erik Engberg	Allegretto Revision AB
Valberedning	Mattias Wikman Jannicke Rinderud Erik Nilsson	Sammankallande

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.
Föreningens fastighetsskötsel, tekniska och ekonomiska förvaltning har under året ombesörjts av RB Fastighetsägare AB.

Obligatorisk Ventilations Kontroll OVK, har skett under 2017/2018.
För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett år har gått och vi summerar vad vi gjort detta året Vi har arbetat med att slutföra vår obligatoriska OVK. Vi tyvärr haft två stora reparationer på grund av vattenskadorna vars orsak vi inte vet. Vi har lagt tid på att gå igenom ekonomin, för att besluta om amortering och dess storlek. Vi har nu amorterat ner lånen till 81 miljoner. Vi har haft genomgång med Dirigo om skador skapade av snöröjning. Vi valde också i samband med det att ta bort stora stenar som på vintern inte syns och körs på med fordonsskador. Vi har undersökt fel med kulverten som medförde att vi har bytt ut expansionskärlet och två trasiga mätare. Vi har i sommar i styrelsen målat alla gemensamma fönsterbleck och installerat dörrstopp som saknades. Vi har också haft storstädning av tvättstugor.

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 1 031 876 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 279 270 kronor.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 5 st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 7 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelser är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 218 st (220 st) medlemmar.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.
Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	11 298	11 250	11 226	10 717
Resultat efter finansiella poster	1 209	1 015	1 991	933
Soliditet (%)	54	52	50	49

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	66 347 356	20 940 668	4 932 963	1 160 219	1 015 105
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Reserverin fond för yttre underhåll			483 000	-483 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				1 015 105	-1 015 105
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					1 209 036
Belopp vid årets utgång	66 347 356	20 940 668	5 415 963	1 692 324	1 209 036

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 692 324
årets vinst	1 209 036
	2 901 360

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	483 000
i ny räkning överföres	2 418 360
	2 901 360

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.



VR

SR

Resultaträkning	Not	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		11 298 419	11 249 724
Övriga rörelseintäkter		42 268	48 334
Summa rörelseintäkter		11 340 687	11 298 058
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-6 656 024	-7 035 424
Övriga externa kostnader	5	-483 466	-426 660
Personalkostnader	6	-166 187	-168 774
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 179 973	-2 179 972
Summa rörelsekostnader		-9 485 651	-9 810 831
Rörelseresultat		1 855 036	1 487 227
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		473	323
Räntekostnader och liknande resultatposter		-646 473	-472 445
Summa finansiella poster		-646 000	-472 122
Resultat efter finansiella poster		1 209 036	1 015 105
Resultat före skatt		1 209 036	1 015 105
Årets resultat		1 209 036	1 015 105



Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	166 886 375	169 066 348
Summa materiella anläggningstillgångar		166 886 375	169 066 348
Summa anläggningstillgångar		166 886 375	169 066 348
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		2 566	7 915
Övriga fordringar	8	5 459 108	7 099 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	407 282	394 072
Summa kortfristiga fordringar		5 868 956	7 501 461
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		5 590 893	5 588 812
Summa kassa och bank		5 590 893	5 588 812
Summa omsättningstillgångar		11 459 849	13 090 273
SUMMA TILLGÅNGAR		178 346 224	182 156 621

Balansräkning	Not	2019-08-31	2018-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		87 288 024	87 288 024
Yttre reparationsfond		5 415 963	4 932 963
Summa bundet eget kapital		92 703 987	92 220 987
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 692 324	1 160 219
Årets resultat		1 209 036	1 015 105
Summa fritt eget kapital		2 901 360	2 175 324
Summa eget kapital		95 605 347	94 396 311
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	81 000 000	85 276 750
Övriga skulder		800	800
Summa långfristiga skulder		81 000 800	85 277 550
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	0	800 000
Leverantörsskulder		233 785	268 289
Skatteskulder		9 303	23 062
Övriga skulder		0	-2 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 496 989	1 394 118
Summa kortfristiga skulder		1 740 077	2 482 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 346 224	182 156 621

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatter och avgifter

Fastigheten har åsatts värdeår 1993.

För inkomståret 2019 uppgår den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus till 1 377 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 % av gällande taxeringsvärde på bostadsdelen.

Den kommunala fastighetsavgiften indexuppräknas årligen.

För lokaldelen beskattas föreningen med 1% av taxeringsvärdet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 4 477 743 (4 477 743) kronor.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10-20 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Hysesintäkter bostäder	1 143 111	1 117 682
Hysesintäkter lokaler	299 704	293 604
Hysesintäkter garage och p-platser	368 689	350 733
Hysesintäkter övriga	200 630	200 990
Årsavgifter bostäder	8 760 397	8 760 818
Debiterade avgifter	525 888	525 897
Övriga ersättningar och intäkter	20 033	17 555
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	22 235	30 779
	11 340 687	11 298 058

Not 3 Underhållskostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Löpande reparationer	1 031 876	725 741
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	279 270	1 232 736
	1 311 146	1 958 477

Not 4 Driftkostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	621 680	694 958
Obligatorisk ventilationskontroll	17 039	49 800
Besiktning / Serviceavtal	18 131	26 213
Yttre skötsel / Snöröjning	489 417	296 795
Fastighetsel	327 138	551 096
Uppvärmning	1 273 531	1 301 351
Vatten	843 251	581 973
Sophämtning	369 964	333 766
Fastighetsförsäkring	210 197	200 190
Självrisk/reparation försäkringsskador	42 603	0
Hyressättningsavgift	1 807	0
Arvode teknisk förvaltning	263 428	218 277
Kabel-TV / Internet	601 378	564 615
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	265 313	257 913
	5 344 877	5 076 947





Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Administration, kontor och övrigt	89 953	81 705
Befarade förluster på avgiftsfordringar och kundfordringar	0	62
Revisionsarvode	28 490	25 913
Förvaltningsarvode	274 126	216 169
Övriga externa tjänster/kostnader	57 014	66 299
Övriga förbrukningsinventarier/material	33 884	36 513
	483 467	426 661

Not 6 Personalkostnader

	2018-09-01 -2019-08-31	2017-09-01 -2018-08-31
Styrelsearvode	128 000	129 900
Sociala avgifter	37 987	38 674
Premier för arbetsmarknadsförsäkringar	200	200
	166 187	168 774

Not 7 Byggnader och mark

	2019-08-31	2018-08-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	137 634 841	137 634 841
Ingående anskaffningsvärden mark	48 474 500	48 474 500
Markanläggningar	1 934 791	1 934 791
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 044 132	188 044 132
Ingående avskrivningar	-18 977 784	-16 797 812
Årets avskrivningar	-2 179 973	-2 179 972
Utgående ackumulerade avskrivningar	-21 157 757	-18 977 784
Utgående redovisat värde	166 886 375	169 066 348
Taxeringsvärden byggnader	128 424 000	112 462 000
Taxeringsvärden mark	80 459 000	48 397 000
	208 883 000	160 859 000

Not 8 Övriga fordringar

	2019-08-31	2018-08-31
Avräkning skattekonto	10 236	11 731
Momsfordran	1 886	0
Avräkningskonto klientmedel	5 446 986	7 087 743
	5 459 108	7 099 474

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Förutbetalda försäkringspremier	182 394	173 718
Förutbetalda arvoden RB	18 860	18 551
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	206 028	201 802
	407 282	394 071

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-08-31	Lånebelopp 2018-08-31
Nordea Hypotek AB	0,832	2020-11-30	24 000 000	24 000 000
Nordea Hypotek AB	0,830	2022-05-18	27 000 000	25 000 000
Nordea Hypotek AB	0,483	2019-06-20	0	7 076 750
Nordea Hypotek AB	0,631	2021-06-28	30 000 000	30 000 000
			81 000 000	86 076 750

Kortfristig del av långfristig skuld	0	800 000
--------------------------------------	---	---------

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 11 Ställda säkerheter

	2019-08-31	2018-08-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	120 307 000	120 307 000
	120 307 000	120 307 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-08-31	2018-08-31
Upplupna löner och arvoden	63 400	82 000
Upplupna lagstadgade sociala avgifter	19 920	27 021
Uppl räntekostnad Externt	87 154	50 469
Förskottsbetalda hyror/avgifter	886 909	870 436
Upplupna VA avgifter	142 315	118 027
Upplupna uppvärmningskostnader	55 224	54 003
Upplupna elavgifter	34 960	37 092
Upplupna renhållningsavgifter	54 030	41 684
Upplupna driftskostnader	67 216	22 161
Upplupna reparationer och underhållskostnader	55 861	61 225
Beräknat arvode för revision	30 000	30 000
	1 496 989	1 394 118

Älta 2019-11-25



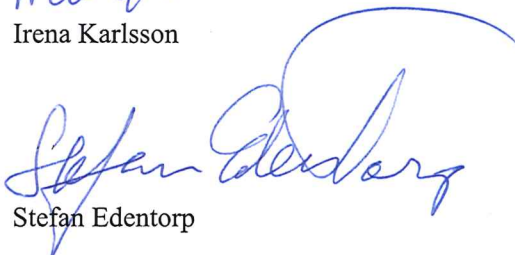
Ulf Sjölander
Ordförande



Irena Karlsson



Andreas Engström



Stefan Edentorp



Kjell Berglund

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-11-25



Lars Erik Engberg
Auktoriserad revisor

Till revisor Lars Erik Engberg

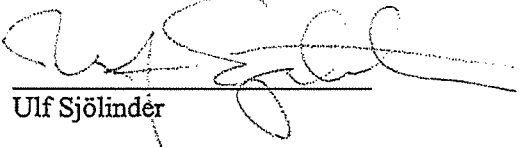
Detta uttalande lämnas i anslutning till din revision av 4253 - Snöstjärnan, Brfs finansiella rapporter för det räkenskapsår som slutade 2019-08-31 som syftar till att du ska ge uttryck för din uppfattning om huruvida de finansiella rapporterna i alla väsentliga avseenden ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Vi bekräftar följande:

Finansiella rapporter

1. Vi har tagit vårt ansvar för upprättandet av de finansiella rapporterna enligt villkoren för revisionsuppdraget daterade, särskilt att de finansiella rapporterna ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
2. Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen är rimliga.
3. Närstående relationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
4. För alla händelser efter datumet för de finansiella rapporterna som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
5. Effekterna av felaktigheter som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för de finansiella rapporterna som helhet. En förteckning över de felaktigheter som inte har rättats finns som bilaga till detta uttalande.

Lämnad information

1. Vi har försett dig med:
 - tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av de finansiella rapporterna, t.ex. bokföring, dokumentation och annat.
 - ytterligare information som du har begärt av oss för revisionens syfte.
 - obegränsad tillgång till personer inom företaget som du har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.
2. Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i de finansiella rapporterna.
3. Vi har upplyst dig om resultaten av vår bedömning av risken för att de finansiella rapporterna kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
4. Vi har upplyst dig om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper
 - företagsledningen,
 - anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, eller
 - andra personernär oegentligheterna kan ha en väsentlig inverkan på de finansiella rapporterna.
5. Vi har lämnat all information till dig om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets finansiella rapporter, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
6. Vi har upplyst dig om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när finansiella rapporter upprättas.
7. Vi har upplyst dig om vilka företagets närstående är och om alla närstående relationer och närståendetransaktioner som vi känner till.
8. Vi har lämnat all information till dig om vem/vilka som biträder företaget med redovisnings- och rådgivningstjänster enligt Uppdragsavtalet för att undvika att revisionen utförs i strid mot gällande lagstiftning och god revisorssed.


Ulf Sjölander

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snöstjärnan
Org.nr 769610-1489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöstjärnan för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

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 2019-08-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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. Risker 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 eventuella 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 Snöstjärnan för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 25 november 2019

Lars Erik Engberg
Auktoriserad revisör