

Årsredovisning för

Brf Snickaren 2

715200-1447

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

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

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1957-06-27.

Föreningens nuvarande stadgar registrerades 1999-10-13 hos Bolagsverket. Tidigare version var från april/maj 1992.

Fakta om föreningens fastighet

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snickaren 2	1958	Solna

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Bostadsrätternäs Fastighetsförsäkring/Söderberg och Partners Insurance.

I försäkringen ingår styrelseansvar – personligt skydd för ledamöterna om 5 miljoner per skada och gäller utan självrisk.

Förutom att hela styrelsen är täckt inkluderas även lekmannarevisorer.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme genom avtal med Norrenergi.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1958 och består av 1 byggnad i 12 våningar med 62 lägenheter. Fastighetens adress är Ankdammsgatan 40 i Solna.

Byggnadens totalareal är enligt fastighetstaxeringen 2 571 kvadratmeter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

Antal rok	1	2	3	4	5
	0	12	24	13	13

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Garage – 7 st.
- Parkeringsplatser m motorvärmeuttag – 13 st.
- Tvättstuga med dubbla tvättmaskinsresurser, 2 torkrum och mangelrum.
- Cykelhus
- Bastu

Till parkeringsplatser och garage finns det en kölista som administreras av föreningens ekonomiske förvaltare, Valorem Bostadsrättsförvaltning.

Byggnadens tekniska status

Utfört underhåll	År
Energideklaration utförd	2018
Godkänd OVK-besiktning utförd	2018
Stambyte	2017
Nytt expansionskärl	2017
Nya vippor pumpgrop	2017
Fönster ersatta med nya moderna fönster	2014
Bastu renoverades	2013
Trädgården gjordes om	2013
Rörelsestyrd armatur, automatsäkringar, elcentraler	2013
Ny pump i pumpgropen inne i Fjärrvärmecentralen	2013
Brunnar i källaren rensats och en ny brunn	2013
Nyinstallation Stigarledning El till plan 11-12	2012
Installation ytterbelysning	2012
Golv och väggar målades om i källaren	2011
Fjärrcentral byttes ut	2011
Molok installerades	2011
Huset dränerades (dränering saknades)	2011
Upprustning av brandskydd	2011
Nödbelysning i trapphus	2011
Huvudledningsbyte El	2011
Relining av dagvattenledning	2009/2010
Fibernät installerades	2009
Nytt golv i vissa garage	2009
Nytt tak lagt	2009
Tvättstugan renoverad	2009

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem Bostadsrättsförvaltning:

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Fastighetsskötsel utförs av Åkerlunds Fastighetsservice AB.

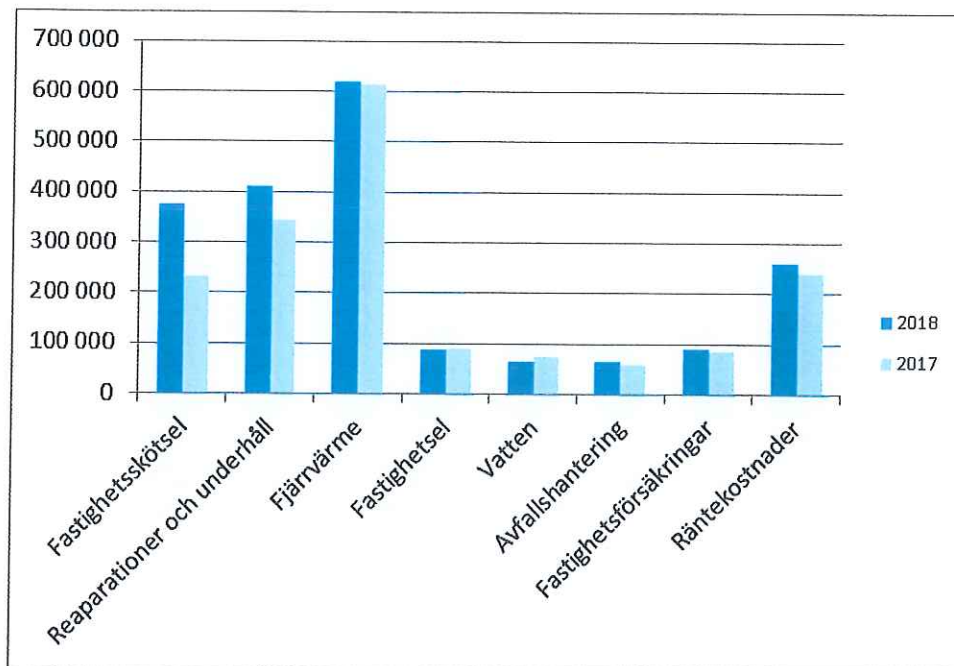
Föreningens ekonomi

Föreningen tillämpar BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Styrelsen ändrade komponentfördelningen 2015 för att bättre avspegla byggnadens nuvarande tekniska status.

Föreningen beskattas idag genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Fastighetsavgiften uppräknas årligen med ett index.

Handwritten marks and initials at the bottom right corner of the page.

Fördelning av väsentliga kostnader:



MEDLEMSINFORMATION

Medlemsantal

Medlemmar vid årets början – 88 st.

Tillkomna medlemmar under räkenskapsåret – 12 st.

Avgående medlemmar under räkenskapsåret – 8 st.

Medlemmar vid årets slut – 97 st.

Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning.

29/3 2017 – 19/4 2018

Namn	Uppdrag	Anmärkning
Rolf Ek	Ordförande	Administrativa gruppen
	Kassör	Stambytesgruppen
Olof Sandström	Fastighetsansvarig	Fastighetsgruppen
	Stambytesansvarig	Stambytesgruppen
Emma Hallstan	Sekreterare	Medlemsgruppen
Jenny Kylås	Informationsansvarig	Medlemsgruppen
Magnus Rosander	Vice fastighetsansv.	Fastighetsgruppen / 5/4 – 3/5 2017
Tina Jakobsén	Suppleant	Medlemsgruppen
Karin Hall	Suppleant	Adm. gruppen / Fastighetsgruppen / Stambytesgruppen
John Gibeck	Suppleant	Fastighetsgruppen / Stambytesgruppen
Peter Rangwe	Suppleant	Administrativa gruppen

Handwritten notes:
20 x
0 5

19/4 2018 – 31/12 2018

Namn	Uppdrag	Anmärkning
Jonas Karlsson	Ordförande	
Christina Sandström	Kassör	
Emma Hallstan	Sekreterare	
Patrik Önnerdal		
Mark Goodliffe	Suppleant	
Daniel Jansson	Suppleant	
Tomas Lööv	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av två ordinarie ledamöter i förening.

Styrelsemöten

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Valberedning

Namn	Uppdrag
Tina Jacobsén	Sammanställande
Karin Hall	Ledamot

Revisor

Namn	Uppdrag	Byrå / Brf
Nina Åström	Ordinarie Extern	Parameter Revision AB
	Suppleant till Nina Åström	Utses av Parameter Revision AB
Barbro Hedman	Intern revisor	Brf Snickaren 2
Ewa Saric	Suppleant Intern revisor	Brf Snickaren 2

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET:

Nya stadgar

Nya stadgar har antagits efter två läsningar på två stämmor under våren.

Fastighetsservice

Fastighetsskötseln sköts av Åkerlunds Fastighetsservice. En fastighetsskötare ronderar fastigheten en gång per vecka och åtgärdar då eventuella fel som upptäcks samt mindre fel som felanmäls veckan innan.

Information till föreningens medlemmar

Under 2018 har det skickats 32 st infobrev till medlemmarna från styrelsen.

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen i huset sköts av Valorem Bostadsrättsförvaltning. Valorem sköter all pantsättning inkl. föreningens pantregister och administrativ hantering av försäljningar i huset. Valorem hanterar även föreningens kö till parkeringsplatser och garage.

Omsättning lån

Under året har styrelsen förhandlat om 4 st lån på sammanlagt ca 25 miljoner kr. För att sprida riskerna ligger lånen nu med olika löptider mellan ett till fyra år så att alla lån inte behöver förhandlas om samma år.

Utförda underhållsarbeten

OVK

En Obligatorisk Ventilationskontroll har utförts under året och vi har nu en godkänd sådan. OVK är ett lagkrav, ska utföras var sjätte år och säkerställer att alla medlemmar har tillräcklig ventilation i sina lägenheter.

Balkongbesiktning

En besiktning för att se balkongernas status har utförts under året. Det framkom att skicket börjar bli dåligt och att det fanns en del lös betong som riskerade att ramla ned. Den lösa betongen åtgärdades genom att ett företag hissade ned sig med rep och knackade bort det som var trasigt.

Energideklaration

Energideklaration utfördes under hösten 2018. Det är lagstadgat att alla fastighetsägare ska utföra en energideklaration var tionde år, där fastighetens energiprestanda går igenom och förbättringsförslag för energiförbrukning presenteras.

Piskaltan

Det trasiga taket på piskaltanen byttes ut.

Städdag

Den 14 april genomförde styrelsen en städdag där delar av styrelsen tillsammans med medlemmar deltog och städade delar av fastigheten invändigt och utvändigt.

Utveckling årsavgiften

Fr.o.m. 1 april 2018 höjdes avgifterna med 9%.

Övriga händelser efter räkenskapsåret

Ett lån ska omförhandlas i juni.

Cykelrummet ska målas om.

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

Uppgift enligt taxeringsbesked, bostadsrättsyta 5 322 kvm.

Nyckeltal per bokslutsdagen, kr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 334 576	3 225 917	2 633 916	2 450 154	2 355 071
Resultat efter finansiella poster	237 231	709 096	447 169	86 933	-185 537
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	594	556	475	442	425
Lån/kvm bostadsrättsyta	5 221	5 221	5 240	1 116	1 125
Soliditet, %	23	22	21	53	54

Soliditet=Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder).

EGET KAPITAL

<i>Vid årets ingång</i>	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls-fond</i>	<i>Upplåtelse-avgifter</i>	<i>Balanserat- resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	730 583	906 255	4 680 950	1 465 355	709 096
Avsättning till underhållsfond		118 504		-118 504	
Föregående års resultat				709 096	-709 096
Årets resultat					237 231
Vid årets utgång	730 583	1 024 759	4 680 950	2 055 947	237 231

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlat resultat	kr
Balanserat resultat	2 055 947
Årets resultat	237 231
Totalt	2 293 178
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
Balanseras i ny räkning	1 993 178
Totalt	2 293 178

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 293 943	3 082 806
Övriga rörelseintäkter		40 633	143 112
Summa rörelseintäkter		3 334 576	3 225 918
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	3	-373 734	-232 533
Reparationer och underhåll	4	-410 518	-344 491
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-836 356	-836 126
Övriga driftskostnader	6	-143 203	-136 072
Fastighetsskatt		-82 894	-81 530
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-191 587	-210 199
Personalkostnader	8	-118 278	-192 862
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-685 875	-262 297
Rörelseresultat		492 131	929 808
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	7 469	19 203
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-262 369	-239 915
Resultat efter finansiella poster		237 231	709 096
Resultat före skatt		237 231	709 096
Årets resultat		237 231	709 096

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a circled '0' and other illegible marks.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	34 172 136	34 593 886
Inventarier, verktyg och installationer		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		34 172 136	34 593 886
Summa anläggningstillgångar		34 172 136	34 593 886
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		28 693	21 143
Övriga fordringar		21 926	21 926
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 902	62 573
Summa kortfristiga fordringar		117 521	105 642
Kassa och bank		2 972 889	3 480 348
Summa omsättningstillgångar		3 090 410	3 585 990
SUMMA TILLGÅNGAR		37 262 546	38 179 876
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		730 583	730 583
Fond för yttre underhåll		1 024 759	906 255
Upplåtelseavgifter		4 680 950	4 680 950
Summa bundet eget kapital		6 436 292	6 317 788
<i>Fritt eget kapital</i>			
Vinst eller förlust föregående år		2 055 947	1 465 355
Årets resultat		237 231	709 096
Summa fritt eget kapital		2 293 178	2 174 451
Summa eget kapital		8 729 470	8 492 239
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	27 737 500	27 787 500
Summa långfristiga skulder		27 737 500	27 787 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	50 000	50 000
Förskott från kunder		6 779	-
Leverantörsskulder		182 936	1 312 866
Skatteskulder		7 850	7 357
Övriga kortfristiga skulder		55 278	35 175
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	492 733	494 739
Summa kortfristiga skulder		795 576	1 900 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 262 546	38 179 876

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	237 231	709 096
Avskrivningar	685 876	262 296
	923 107	971 392
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	923 107	971 392
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-11 880	43 051
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-1 104 561	1 137 871
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-193 334	2 152 314
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-264 125	-16 684 011
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-264 125	-16 684 011
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		-
Amortering av lån	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets kassaflöde	-507 459	-14 581 697
Likvida medel vid årets början	3 480 348	18 062 045
Likvida medel vid årets slut	2 972 889	3 480 348

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Föreningens byggnad har i enlighet med BFNAR 2012:1, kap 17 p4 delats upp i väsentliga komponenter. Byggnaden består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 100 år
- Markanläggningar 50 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 20-40 år
- Yttre ytskikt, fasader, yttertak, fönster mm 40-50 år
- Stambyte 50 år
- Maskinell utrustning mm 30 år

Skatt

Då föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker genom resultatdisposition i enlighet med föreningens stadgar i

Intäkter

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Brf Snickaren 2
715200-1447

11

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	3 162 709	2 962 607
Hyror garage och parkeringsplatser	123 241	114 144
Intäkter överlåtelse och pantsättningar	8 000	6 000
Öresutjämning	-7	55
Summa	3 293 943	3 082 806

Not 3 Fastighetsskötsel

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel, fastighet	83 738	77 870
Fastighetsskötsel, gård	39 875	46 171
Fastighetsskötsel, hiss	8 469	19 768
Städning mm	76 460	75 074
Snöröjning	22 013	13 650
OVK	101 938	-
Övrig service	41 241	-
Summa	373 734	232 533

Not 4 Reparationer och underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Reparationer av:		
Bostäder	76 369	78 949
Gemensamma utrymmen	25 536	17 819
Hissar	13 052	26 867
Installationer	69 590	71 152
Underhåll av:		
Bostäder	513	-
Gemensamma utrymmen	15 267	18 615
Installationer	123 816	118 589
Huskropp	86 375	-
Markytor	-	12 500
Summa	410 518	344 491

Not 5 Taxebundna kostnader och uppvärmning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Elkostnader	88 942	89 305
Fjärrvärme	619 104	612 774
Vatten	64 079	75 286
Sophämtning	64 231	58 761
Summa	836 356	836 126

0 x
E

Not 6 Övriga driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsförsäkring	90 932	84 193
Kabel-TV	49 660	48 640
Mobilt bredband	2 611	3 239
Summa	143 203	136 072

Not 7 Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ekonomisk förvaltning enligt avtal	64 280	63 140
Revisionsarvode	30 206	31 180
Övriga förvaltningskostnaderna	50 999	38 395
Bankkostnader	3 431	3 398
Juridik	-	40 700
Överlåtelse - och pantsättningsavgifter	15 649	15 116
Föreningsavgifter	5 970	5 970
Övriga kostnader	21 052	12 300
Summa	191 587	210 199

Not 8 Personalkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	90 000	149 221
Sociala kostnader	28 278	43 641
Summa	118 278	192 862

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Ränteintäkter skattekonto	-	9
Ränteintäkter och påminnelseavgifter	7 469	19 194
Summa	7 469	19 203

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Räntekostnader, skulder till kreditinstitut	262 369	239 915
Summa	262 369	239 915

Not 11 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	38 601 592	15 986 975
-Nyanskaffningar	264 125	16 684 011
-Omklassificeringar	-	5 930 606
Vid årets slut	38 865 717	38 601 592
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 007 706	-3 745 410
-Årets avskrivning	-685 875	-262 296
Vid årets slut	-4 693 581	-4 007 706
Redovisat värde vid årets slut	34 172 136	34 593 886
Varav mark	4 480 558	4 480 558

Föreningens pågående arbete (stambyte) har omförts mot byggnad under år 2017.

Not 12 Långfristiga skulder

<i>Swedbank</i>	<i>Räntesats 2018-12-31</i>	<i>Räntesats 2017-12-31</i>	<i>Villkors- ändringsdag</i>	<i>Belopp 2018-12-31</i>	<i>Belopp 2017-12-31</i>
2851982658		1,060		-	1 000 000
2855214355		0,897		-	2 500 000
2855214389	2,060	2,060	2019-06-19	2 287 500	2 337 500
2950796678	0,830		2020-09-25	8 500 000	-
2950796728	1,060		2021-09-24	8 500 000	-
2950796736	1,280		2022-09-23	4 200 000	-
2951002712	0,390		rörlig, 3 mån	4 300 000	-
Nordea					
39788739229		0,740		-	22 000 000
Summa				27 787 500	27 837 500
Avgår kortfristig del				-50 000	-50 000
Summa				27 737 500	27 787 500

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	28 354 000	28 354 000
Eventalförpliktelser	-	-
	28 354 000	28 354 000

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	298 130	272 997
Upplupna räntekostnader	57 553	4 568
Upplupna kostnader	137 050	217 174
Summa	492 733	494 739

Underskrifter

Solna, den 2 april 2019



Emma Hallstan



Christina Sandström



Patrik Önerdal



Jonas Karlsson

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 april 2019



Nina Åström
Auktoriserad revisor



Barbro Hedman
Internrevisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Snickaren 2
Org.nr. 715200-1447

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snickaren 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Den auktoriserade 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 på fel, 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 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 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 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 våra 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 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Snickaren 2 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 8 april 2019

Parameter Revision AB



Nina Åström

Auktoriserad revisor



Barbro Hedman

Förtroendevald revisor