

Årsredovisning 2023

Brf Snasahögarna 4

769629-3534



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Snasahögarna 4

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-01-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-02-14.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Brf Snasahögarna 4	2017	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1938

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 11 bostadsrätter om totalt 734 kvm och 1 lokal om 36 kvm. Byggnadernas totalyta är 777 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lisa Kihlgård	Ordförande
Bengt Wall	Styrelseledamot
Hans Norin	Styrelseledamot
Vivi Bjerstedt	Styrelseledamot
Peter Fredriksson	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

Tecknas av styrelse, dock minst 2 personer

Revisorer

Eva Stein Revisor Moore Allegretto AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-28. Val av styrelsemedlemmar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2022 • Montering av vindsnurror på taket, ventilation
- 2022 • Balkonger bytta, delning av garage och förråd
Sofhantering och kärl bytta
- 2021 • Närvarostyrt belysning i trapphus
- 2018 • Säkerhetsdörrar samt postboxar i entree
- 2016 • Yttre fönsterbågar bytta till metall och karmar klädda med plåt
- 2014 • Entreernas tak renoverades
- 2013 • Tvättstugan renoverad och nya maskiner
- 2007 • Trapphusen målades
- 2006 • Radiatorstigarnas ventiler bytta
- 2005-2006 • Vatten och avloppsstammar bytta, renovering av badrum och kök, nya dragning av el i hela huset

Planerade underhåll

- 2024 • Renovering, målning av trapphus 74:an
Nya lås i källaren och garage
- 2024 • Utkastare för regnvattnet på framsidan, förlängning av stuprör

Avtal med leverantörer

Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Vatten, avlopp och sopor	Stockholm Vatten
Fastighetsel	Ellevio
Fastighetsel	Fortum
Bredband	Tele 2
Fastighetslån	Ålandsbanken
Tomträttsavgäld	Stockholm Stad

Övrig verksamhetsinformation

På grund av tidigare förvaltare så ligger en del kostnader på 2023 som borde bokförts på 2022.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Byte av ekonomisk förvaltare från 2023-01-01

Avgiftshöjning med 15% från augusti

Hyreshöjning med 4,75% allmännyttan från februari

Förändringar i avtal

Nej

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 15 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.



Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	732 628	686 098	728 740	680 823
Resultat efter fin. poster	-352 771	-427 231	-1 135 510	-362 699
Soliditet (%)	74	73	72	73
Yttre fond	249 894	208 245	166 596	-
Taxeringsvärde	21 279 000	21 279 000	16 461 000	16 461 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	804	712	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	69,6	68,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	13 480	11 717	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta	11 068	11 068	-	-
Sparande per kvm totalyta	-24	-100	-1 667	-533
Elkostnad per kvm totalyta, kr	22	32	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	262	228	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	48	38	-	-
Energikostnad per kvm totalyta	332	299	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,15	2,38	-	-
Räntekänslighet (%)	16,77	18,27	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Orsaken till förlusten på 5.887 var att höjningen av avgifterna inte blev av förrän augusti. Hade vår förra ekonomiska förvaltare varit lite snabbare med bokslutet så hade detta skett redan i mars-april.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	26 265 218	-	-	26 265 218
Fond, yttre underhåll	208 245	-	41 649	249 894
Balanserat resultat	-2 458 166	-427 231	-41 649	-2 927 045
Årets resultat	-427 231	427 231	-352 771	-352 771
Eget kapital	23 588 067	0	-352 771	23 235 296

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 927 045
Årets resultat	-352 771
Totalt	-3 279 816

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	63 837
Balanseras i ny räkning	-3 343 653
	-3 279 816

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	732 628	684 599
Övriga rörelseintäkter	3	4 453	1 499
Summa rörelseintäkter		737 081	686 098
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-376 843	-380 798
Övriga externa kostnader	8	-64 300	-109 701
Personalkostnader	9	-50 903	-62 256
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-346 884	-336 084
Summa rörelsekostnader		-838 930	-888 839
RÖRELSERESULTAT		-101 849	-202 741
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 828	2 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-258 750	-226 808
Summa finansiella poster		-250 922	-224 490
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-352 771	-427 231
ÅRETS RESULTAT		-352 771	-427 231

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	31 274 028	31 609 068
Maskiner och inventarier	12	81 261	93 105
Summa materiella anläggningstillgångar		31 355 289	31 702 173
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 355 289	31 702 173
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 523	0
Övriga fordringar	13	1 369	-4
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	33 177	20 047
Summa kortfristiga fordringar		46 069	20 043
Kassa och bank			
Kassa och bank		637 899	583 217
Summa kassa och bank		637 899	583 217
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		683 968	603 260
SUMMA TILLGÅNGAR		32 039 257	32 305 433

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		26 265 218	26 265 218
Fond för yttre underhåll		249 894	208 245
Summa bundet eget kapital		26 515 112	26 473 463
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 927 045	-2 458 166
Årets resultat		-352 771	-427 231
Summa fritt eget kapital		-3 279 816	-2 885 396
SUMMA EGET KAPITAL		23 235 296	23 588 067
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	8 600 000	8 600 000
Summa långfristiga skulder		8 600 000	8 600 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		30 914	15 363
Skatteskulder		46 876	40 667
Övriga kortfristiga skulder		21 818	4 239
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	104 353	57 097
Summa kortfristiga skulder		203 961	117 366
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 039 257	32 305 433 ✓

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-101 849	-202 741
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	346 884	336 084
	245 035	133 343
Erhållen ränta	7 828	2 318
Erlagd ränta	-258 750	-226 808
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 887	-91 147
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 026	-3 136
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	99 720	-62 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 807	-157 187
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-75 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-75 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	67 807	-932 187
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	583 217	1 515 403
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	651 024	583 216 ✓

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Snasahögarna 4 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	512 742	470 512
Hysesintäkter, bostäder	94 186	90 119
Hysesintäkter, lokaler	98 100	97 868
Hysesintäkter, p-platser	27 600	26 100
Summa	732 628	684 599 ✓

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	7	0
Elprisstöd	3 584	0
Övriga intäkter	862	0
Försäkringsersättning	0	1 499
Summa	4 453	1 499

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	0	15 638
Trädgårdsarbete	398	0
Summa	398	15 638

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	4 240	14 779
Summa	4 240	14 779

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	17 474	25 193
Uppvärmning	203 602	177 461
Vatten	36 995	29 480
Sophämtning	12 778	19 246
Summa	270 849	251 380

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	11 897	14 944
Tomträttsavgifter	59 300	59 300
Bredband/Kabeltv	3 832	3 573
Fastighetsskatt	26 327	21 184
Summa	101 356	99 001

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	299	9 012
Övriga förvaltningskostnader	13 023	64 439
Revisionsarvoden	19 375	17 500
Ekonomisk förvaltning	31 603	0
Konsultkostnader	0	18 750
Summa	64 300	109 701

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	26 250	52 078
Löner, arbetare	15 300	0
Sociala avgifter	9 353	10 178
Summa	50 903	62 256

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	257 482	226 558
Övriga räntekostnader	1 269	250
Summa	258 750	226 808

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	33 503 961	33 503 961
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	33 503 961	33 503 961
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 894 893	-1 569 893
Årets avskrivning	-335 040	-325 000
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 229 933	-1 894 893
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 274 028	31 609 068
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 679 000	8 679 000
Taxeringsvärde mark	12 600 000	12 600 000
Summa	21 279 000	21 279 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	118 525	43 525
Inköp	0	75 000
Utgående anskaffningsvärde	118 525	118 525
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 420	0
Avskrivningar	-11 844	-25 420
Utgående avskrivning	-37 264	-25 420
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	81 261	93 105

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 369	-4
Summa	1 369	-4

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5 250	20 047
Försäkringspremier	6 039	0
Tomträtt	14 825	0
Förvaltning	7 063	0
Summa	33 177	20 047

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Ålandsbanken	2025-03-31	3,25 %	2 800 000	2 800 000
Ålandsbanken	2026-03-31	3,10 %	2 800 000	2 800 000
Ålandsbanken	2027-03-31	2,95 %	3 000 000	3 000 000
Summa			8 600 000	8 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 600 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

✓

**NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 821	54 655
El	1 853	0
Uppvärmning	30 124	0
Vatten	6 180	0
Sociala avgifter	0	2 442
Förutbetalda avgifter/hyror	64 375	0
Summa	104 353	57 097

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 300 000	9 300 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hyreshöjning på vår lokal från den 1 januari med 15%

✓

Underskrifter

Stockholm 2024-05-20

Ort och datum

Lisa Kihlgård

Lisa Kihlgård
Ordförande

Hans Norin

Hans Norin
Styrelseledamot

Bengt Wall

Bengt Wall
Styrelseledamot

Vivi Bjerstedt

Vivi Bjerstedt
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-20

Eva Stein

Moore Allegretto AB

Eva Stein

Revisor, *auktoriserad*

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snasahögarna 4

Org.nr 769629-3534

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Snasahögarna 4** för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Snasahögarna 4 för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av

förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 maj 2024



Eva Stein
Auktoriserad revisor