
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Snäckgårdsbaden 2
Org nr: 769626-8924



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Snäckgårdsbaden 2
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende och även tillfälligt fritidsnyttjande och om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. lägre driftskostnader och räntekostnader.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 211% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 225 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 524 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Visby Snäckgårdsbaden 6 på Gotland med 35 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2016. Fastighetens adresser är Snäckbacken 14 A-P, 16 A-K och 18 A-L i Visby.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
9	12	3	11	35

Dessutom tillkommer

Garage	P-platser
9	43

Total bostadsarea 2 771 m²

Årets taxeringsvärde 50 800 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 44 400 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är även delägare i Snäckgårdsbadens samfällighetsföreningen tillsammans med Visby Snäckgårdsbaden 2, 4, 5 och 7. Vår förening benämns med Visby Snäckgårdsbaden 6 i Lantmäteriets register.

Föreningens andel är 13,5 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning, Visby Snäckgårdet ga:2 som omfattar poolområde, tennisbanor, basketplan, lekpark samt markområde i direkt anslutning till fastigheten. Föreningen har tillgång till gym och samlingslokal som ligger i Snäckgårdsbaden 1 fastighet.

Under 2021 har det genomförts en 5-års besiktning av vår fastighet. Konstaterades att det ännu återstår en del garantiarbeten som vi anser att entreprenören ska åtgärda.

Hotelldelen norr om vår fastighet har rivits och i stället har det påbörjats bygge av 54 nya lägenheter. De kommer att ägas av den nybildade Brf Snäckgårdsbaden 4. Inflyttningen beräknas ske i mars 2023

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 15 tkr och planerat underhåll för 94 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningen har ännu ingen underhållsplan. Anledningen är att föreningens byggnader är relativt nya och det ännu återstår garantiarbeten. Arbete med att ta fram en underhållsplan har påbörjats. Enligt föreningens stadgar så sätts det av ett underhåll på 83 tkr per år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare underhåll

Beskrivning	År
Räcke	2021

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Kodlås till hissar	47 500
Entrétak med glas	46 438

5

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Alexander Todoran	Ordförande	2024
Stefan Isaksson	Ledamot	2023
K-G Jakobsson	Ledamot	2024
Eva Enroth	Ledamot	2023
Lars Westling	Ledamot	2023

Styrelsuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Magnus Gottberg	Suppleant	2023
Matilda Bäckström	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gotlands Revision och Redovisning på Gotland	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning		Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christina Westdahl	Sammanställande	2023
Lena Olofsson		2023

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Under 2022 har Riksbanken höjt styrräntan vilket innebär att bankerna höjer sin utlåningsränta. En förändring av räntan på vår förenings totala skulder med +/- 1 % innebär en ökning/minskning med räntekostnaden med ca 300 000 kr/år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 56 medlemmar.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

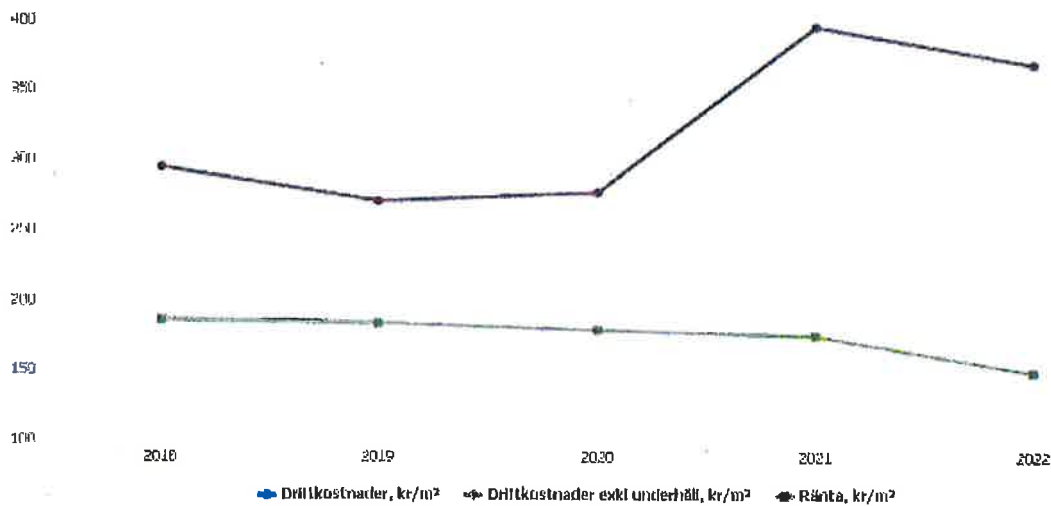
Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 653 kr/m²/år.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 8 % från 2023-01-01 till 705 kr/m²/år.

9

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 948	1 944	1 931	1 935	1 935
Resultat efter finansiella poster	-701	-986	-636	-714	-852
Årets resultat	-701	-986	-636	-714	-852
Resultat exklusive avskrivningar	524	239	586	501	363
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	441	156	503	418	280
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	30	30	30	30	30
Balansomslutning	114 761	115 805	117 123	117 974	118 973
Kassaflöde, indirekt metod	129	-105	318	267	-139
Soliditet %	73	73	73	73	73
Likviditet %	251 208 7	211	218	188	159
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	653	653	653	653	653
Driftkostnader, kr/m ²	368	395	276	270	294
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	334	366	276	270	294
Ränta, kr/m ²	148	174	178	183	185
Underhållsfond, kr/m ²	117	121	120	90	60
Lån, kr/m ²	10 986	11 106	11 213	11 330	11 497
Skuldkvot %	13,63	15,02	15,49	15,48	15,81



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 73 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

5

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	88 428 000	334 250	-2 995 552	-986 148
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-986 148	986 148
Ianspråktagande av underhållsfond		-93 938	93 938	
Reservering underhållsfond		83 000	-83 000	
Årets resultat				-701 385
Vid årets slut	88 428 000	323 312	-3 970 762	-701 385

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 981 700
Årets resultat	-701 385
Årets fondavsättning	-83 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	93 938
Summa	-4 672 146

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 672 146**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 947 980	1 944 176
Övriga rörelseintäkter	Not 3	286 104	105 039
Summa rörelseintäkter		2 234 084	2 049 215
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 019 977	-1 095 477
Övriga externa kostnader	Not 5	-226 259	-170 291
Personalkostnader	Not 6	-69 556	-63 931
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 225 243	-1 225 243
Summa rörelsekostnader		-2 541 035	-2 554 942
Rörelseresultat		-306 952	-505 727
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 288	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	8 450	2 408
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-410 171	-482 828
Summa finansiella poster		-394 433	-480 420
Resultat efter finansiella poster		-701 385	-986 148
Årets resultat		-701 385	-986 148

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	113 330 222	114 545 087
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	24 218	34 596
Summa materiella anläggningstillgångar		113 354 440	114 579 683
Summa anläggningstillgångar		113 354 440	114 579 683
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		11 600	19 735
Övriga fordringar		44 487	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	68 344	52 987
Summa kortfristiga fordringar		124 431	72 722
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 282 528	1 153 059
Summa kassa och bank		1 282 528	1 153 059
Summa omsättningstillgångar		1 406 959	1 225 781
Summa tillgångar		114 761 399	115 805 465

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	88 428 000	88 428 000	
Fond för yttre underhåll	323 312	334 250	
Summa bundet eget kapital	88 751 312	88 762 250	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 970 762	-2 995 552	
Årets resultat	-701 385	-986 148	
Summa fritt eget kapital	-4 672 146	-3 981 700	
Summa eget kapital	84 079 166	84 780 550	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	9 826 957	30 443 460
Summa långfristiga skulder		9 826 957	30 443 460
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	20 615 603	331 692
Leverantörsskulder		15 587	3 340
Övriga skulder		0	-132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	224 086	246 554
Summa kortfristiga skulder		20 855 276	581 454
Summa eget kapital och skulder		114 761 399	115 805 465



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-701 385	-986 148
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 225 243	1 225 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	523 859	239 096
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-51 709	-18 277
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	20 273 822	-29 004
Kassaflöde från den löpande verksamheten	20 745 972	191 815
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-20 616 503	-296 692
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-20 616 503	-296 692
Årets kassaflöde	129 469	-104 877
Likvidamedel vid årets början	1 153 059	1 257 936
Likvidamedel vid årets slut	1 282 528	1 153 059
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

9

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	71

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 810 800	1 810 800
Hyror, p-platser	138 375	134 104
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-1 195	-728
Summa nettoomsättning	1 947 980	1 944 176

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	67 200	67 200
Övriga ersättningar	13 954	5 464
InCharge	14 935	6 508
Övriga rörelseintäkter	190 015	25 867
Summa övriga rörelseintäkter	286 104	105 039

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-93 938	-80 750
Reparationer	-14 688	-74 442
Samfällighetsavgifter	-94 500	-94 500
Försäkringspremier	-29 512	-28 982
Kabel- och digital-TV	-69 188	-68 386
Obligatoriska besiktningar	-20 807	-71 706
Snö- och halkbekämpning	-73 473	-82 624
Förbrukningsinventarier	-10 345	-2 708
Fordons- och maskinkostnader	0	-195
Vatten	-219 654	-174 913
Fastighetse	-241 892	-250 965
Laddstolpar	-6 390	-3 000
Sophantering och återvinning	-90 778	-102 922
Förvaltningsarvode drift	-54 813	-59 384
Summa driftskostnader	-1 019 977	-1 095 477

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-52 582	-62 026
Lokalkostnader	-32 400	-17 600
Resekostnader	0	-7 645
Arvode, yrkesrevisor	-16 172	-13 961
Övriga förvaltningskostnader	-3 320	-1 262
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-11 571	-6 188
Kontorsmateriel	-2 363	0
Telefon och porto	-1 357	-1 503
Konsultarvoden	-101 685	-56 701
Bankkostnader	-4 810	-2 295
Övriga externa kostnader	0	-1 110
Summa övriga externa kostnader	-226 259	-170 291

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-55 110	-50 100
Sociala kostnader	-14 446	-13 831
Summa personalkostnader	-69 556	-63 931

5

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 214 865	-1 214 865
Avskrivning Installationer	-10 379	-10 379
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 225 243	-1 225 243

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	7 288	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 288	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	2 855	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering	5 557	2 408
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	38	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8 450	2 408

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-409 764	-482 828
Övriga räntekostnader	-407	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-410 171	-482 828



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	86 761 575	86 761 575
Mark	33 897 925	33 897 925
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	120 659 500	120 659 500

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-6 114 414	-4 899 549
	-6 114 414	-4 899 549

Årets avskrivningar

Byggnader	-1 214 865	-1 214 865
	-1 214 865	-1 214 865

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 329 279	-6 114 414
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	113 330 221	114 545 086
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	79 432 296	80 647 161
Mark	33 897 925	33 897 925

Totalt taxeringsvärde

	50 800 000	44 400 000
--	-------------------	-------------------

varav byggnader

	45 000 000	38 000 000
--	------------	------------

varav mark

	5 800 000	6 400 000
--	-----------	-----------

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Installationer	51 895	51 895
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 895	51 895

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Installation	-17 298	-6 919
	-17 298	-6 919

Årets avskrivningar

Installation	-10 379	-10 379
	-10 379	-10 379

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-27 677	-17 298
--	----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	24 218	34 597
--	---------------	---------------

9

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 068	19 478
Förutbetalda driftkostnader	5 625	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 870	16 213
Förutbetald kabel-tv-avgift	17 781	17 296
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	68 344	52 987

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	1 060 464	804 907
Transaktionskonto	222 064	348 152
Summa kassa och bank	1 282 528	1 153 059

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	30 442 560	30 775 152
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-332 592	-331 692
Omsättning lån 2023	-20 283 011	0
Långfristig skuld vid årets slut	9 826 957	30 443 460

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2022-12-22	10 249 394,00	-10 141 506,00	107 888,00	0,00
SBAB	3,20%	2023-03-22	0,00	10 141 506,00	0,00	10 141 506,00
SWEDBANK	1,20%	2023-12-21	10 249 393,00	0,00	107 888,00	10 141 505,00
SBAB	0,75%	2024-12-11	10 276 365,00	0,00	116 816,00	10 159 549,00
Summa			30 775 152,00	0,00	332 592,00	-30 442 560,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SBAB och Swedbank lån om 10 141 506 kr och 10 141 505 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

5

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	9 127	4 446
Upplupna elkostnader	34 602	27 490
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	64 201
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	180 357	150 417
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	224 086	246 554

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	32 366 500	32 366 500

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Visby 4/4-2023
 Ort och datum

Alexander Todoran
 Alexander Todoran

Eva Enroth
 Eva Enroth

Karl Jakobsson
 Karl Jakobsson

Stefan Isaksson
 Stefan Isaksson

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/5-23

Emma Järlö
 Emma Järlö/Auktoriserad revisor
 Revision och Redovisning på Gotland

Matilda Bäckström
 Matilda Bäckström
 Supplement fr Lars Westling

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Snäckgårdsbaden 2 på Gotland
Org.nr 769626-8924

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Snäckgårdsbaden 2 på Gotland för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

5

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, 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 Snäckgårdsbaden 2 på Gotland för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 tryggsätt.

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.

Visby ~~28~~5- 2023



Emma Järlö
Auktoriserad revisor