

Årsredovisning
för
Brf Snäckgårdsbaden 4

769636-7601

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Brf Snäckgårdsbaden 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har på fastigheten Visby Snäckgårdsbaden 8 uppfört ett flerbostadshus med 54 lägenheter. Inflyttning skedde i februari 2023.

Genom entreprenadkontrakt har Hökerum Bygg AB utfört byggnationen på totalentreprenad.

Bostadsrättsföreningen är inte ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har sitt säte i Gotland kommun, Gotlands län.

Ordinarie styrelseledamöter

Bengt Wiman	Ordförande
Erik Jannesson	
Timmy Ylander	
Robert Pettersson	
Anne-Christine Franzén	

Valda t.o.m. årsstämman

2025
2025
2024
2024
tom 2024-03-18

Styrelsesuppleanter

Carsten Bredemeyer
Helene Nyström
Filip Olsson

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2025
2024

Ordinarie revisorer

Arthur Kozak, Audema Revision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Föreningsvald styrelse tog över ansvaret för Brf Snäckgårdsbaden 4 vid extra föreningsstämma den 3 oktober 2023.

Föreningens stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-12-20 och kungjordes 2019-12-27.

Föreningens underhållsplan

Föreningens fastighet är nybyggd och garantitid kvarstår fortfarande. Föreningen avsätter till fond för yttre underhåll enligt schablon tills underhållsplan tagits fram.

Fastighet och byggnader

Föreningen har uppfört på fastigheten Visby Snäckgårdsbaden 8 en huskropp med huvudentré och loftgångar, totalt 54 bostäder, vilka samtliga upplåts med bostadsrätt. Till föreningen finns också p-platser att hyra.

Föreningen innehar marken med äganderätt. Taxeringsvärde ännu inte åsatt för färdigställd fastighet.

Antal	Lägenhetstyp	Yta kvm
26	2 rok	1 690
14	3 rok	1 130
<u>14</u>	4 rok	<u>1 358</u>
54		4 178

Försäkring

Försäkring under byggnationen har tecknats av Hökerum Bygg AB och efter färdigställande har försäkring tecknats av föreningen hos Länsförsäkringar Gotland. Byggnaden är fullvärdeförsäkrad och försäkringen omfattar ansvar för styrelsens arbete. Respektive bostadsrättshavare får tillse att det finns hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens fastighet har under året färdigställts och inflyttning skedde i februari 2023. Hökerum Bygg AB har svarat för föreningens intäkter och kostnader fram till dess att inflyttning i bostäderna och avstämningsdag skett. Avstämningsdagen fastställdes till 2 mars 2023 och därefter har föreningen svarat för föreningens drift. Anskaffningskostnaden motsvarar den ekonomiska planen.

Samtliga av föreningens 54 lägenheter är upplåtna.

Boendestyrelse har sedan de tillträdde satt sig in i föreningsinformation, avtal för fastigheten och dess drift. Budget för 2024 har fastställts innebärande en höjning av månadsavgiften med 24% from 2024-01-01. Detta för fortsatt tryggnad av föreningens ekonomi uppskattat utifrån 2024 års kostnadsnivåer. En tredjedel av föreningens lån placerades med villkorsperiod på 1 år vid inflyttningen, vilket nu är omplacerat med ny villkorsperiod på 3 år, se vidare i not 12 om föreningens lån.

Koncernförhållanden

Föreningen har under året ägt samtliga aktier i Snäckgårdsbaden Holding 2 AB, 559216-8222. Bolaget har under räkenskapsåret likviderats.

Samfällighet

Föreningen är delägare i Snäckgårdsbadens Samfällighetsförening tillsammans med övriga bostadsrättsföreningar i området. Samfälligheten har bland annat hand om pooler och tennisbanor på området.

Kapitaltillskott	2023-12-31
Gjorda amorteringar	391 725 kr
Summa Kapitaltillskott	391 725 kr

Kapitaltillskott till föreningen är den del av inbetalda årsavgifter som används till amortering av föreningens lån.

Väsentliga avtal

Gotlands Energi, GEAB
Region Gotland
Schindler Hiss AB
Tele2
Hökerum Bygg AB
Riksbyggen
Riksbyggen
Länsförsäkringar Gotland
Elbilio AB

El
Vatten och avlopp, Sopor
Hiss
TV/Bredband/Telefoni
Ekonomisk förvaltning tom 2023-12-31
Ekonomisk förvaltning from 2024-01-01
Teknisk förvaltning
Försäkring
Poolbil

Flerårsöversikt (Tkr)	2023
Nettoomsättning	3 307
Resultat efter finansiella poster	-2 111
Soliditet (%)	76
Driftsnetto	2 197
Lån (kr/kvm)	12 406

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Föreningens fastighet har under året färdigställts, ekonomisk avstämning skett och från och med 2 mars 2023 har föreningen svarat för driften. Eftersom föreningens drift ej redovisas för ett helt räkenskapsår samt varit i uppstartsskede utelämnas vissa nyckeltal, enligt BFNAR 2023:1, som ej anses tillämpliga och rättvisande det första färdigställandeåret.

Uppllysning vid förlust

Verksamhetens resultat innebär en förlust där avskrivningar med 2 412 526 kr påverkar negativt. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet. Styrelsen bedömer, vid signering av årsredovisning, att förlusten inte påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Höjning av månadsavgifter har skett från och med 2024-01-01 med 24%. Se under rubriken "Resultatdispositioner" samt avsnitt kassaflödesanalys för ytterligare information kring årets resultat och kassaflöde

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång*	15 844 550	-61 801	0	15 782 749
Ökning av insatskapital	155 660 450			155 660 450
Årets resultat			-2 111 318	-2 111 318
Belopp vid årets utgång	171 505 000	-61 801	-2 111 318	169 331 881

*Belopp vid årets ingång avser inbetalda förskott för tecknade lägenheter.

Samtliga lägenheter har upplåtits och inbetalda insatser vid årets utgång uppgår till värde enligt ekonomisk plan.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-61 801
årets förlust	-2 111 318
	-2 173 119

behandlas så att	
Avsättning till fond för yttre underhåll	139 650
i ny räkning överföres	-2 312 769
	-2 173 119

Avsättning till fond för yttre underhåll sker med 40 kr/kvm enligt ekonomisk plan till dess att underhållsplan är upprättad. Årets avsättning är från och med mars då föreningen tog över fastighetens drift.

I årets resultat ingår avskrivningar med 2 412 526 kr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Resultat exkluderat avskrivningar (kronor) 301 208 kr

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	3 306 897	0
Övriga intäkter	3	398 124	0
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-1 383 333	0
Övriga externa kostnader	5	-89 246	0
Personalkostnader	6	-35 483	0
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 412 526	0
		-3 920 588	0
Rörelseresultat		-215 567	0
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 895 750	0
		-1 895 750	0
Resultat efter finansiella poster		-2 111 317	0
Resultat före skatt		-2 111 317	0
Årets resultat		-2 111 318	0

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	220 963 098	52 557 029
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	64 614 561
		220 963 098	117 171 590
Summa anläggningstillgångar		220 963 098	117 171 590
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 352	0
Övriga fordringar		159 222	290 536
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		252 173	0
		422 747	290 536
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Andelar i koncernföretag	10	0	51 697
		0	51 697
<i>Kassa och bank</i>		283 776	422 670
Summa omsättningstillgångar		706 523	764 903
SUMMA TILLGÅNGAR		221 669 621	117 936 493

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		171 505 000	15 844 550
		171 505 000	15 844 550
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-61 801	-61 801
Årets resultat		-2 111 318	0
		-2 173 119	-61 801
Summa eget kapital		169 331 881	15 782 749
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11		
	12	34 208 026	0
Summa långfristiga skulder		34 208 026	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	17 626 276	77 294 000
Leverantörsskulder		110 092	472 661
Skulder till koncernföretag		0	7 949 969
Aktuella skatteskulder		110 880	0
Övriga skulder		79	16 386 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	282 387	50 432
Summa kortfristiga skulder		18 129 714	102 153 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		221 669 621	117 936 493

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-2 111 318	0
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 412 526	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	301 208	0
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kundfordringar	-11 352	0
Förändring av kortfristiga fordringar	-120 050	-15 625
Förändring av leverantörsskulder	-362 569	472 661
Förändring av kortfristiga skulder	-23 994 546	-29 000 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-24 187 309	-28 543 434
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-106 204 034	-63 163 176
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	51 697	18 388
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-106 152 337	-63 144 788
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	52 226 000	77 294 000
Amortering av lån	-77 685 698	0
Inbetalda insatser	155 660 450	13 144 550
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	130 200 752	90 438 550
Årets kassaflöde	-138 894	-1 249 672
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	422 670	1 672 342
Likvida medel vid årets slut	283 776	422 670

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Föreningens fastighet är anskaffad genom aktiebolag och har redovisats enligt Fars uttalande RedU 9.

Redovisade belopp i resultaträkningen avser 10 månader (mar-dec) från och med när föreningen har tagit över driften.

Materiella anläggningstillgångar

Fastigheten är färdigställd och har tagits i drift i mars 2023. Avskrivning sker på fastighetens byggnad från och med mars-december 2023.

Byggnadens komponenter bedöms ha följande nyttjandeperioder enligt nedan:

Stomme och grund	120 år
Stammar, värme, sanitet (VS)	60 år
El	60 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Inre UH (BRH:s ansvar)	120 år
Inre UH (BRF:s ansvar)	30 år
Hiss	25 år
Yttertak	40 år
Restpost övrigt	120 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Bostadsrättsföreningen har inga inkomster utöver avgifter samt räntor hänförliga till fastighetsinnehavet och betalar därför ingen inkomstskatt. I den mån övrig inkomst av kapital eller annan förvärvskälla förekommer beskattas den med statlig inkomstskatt, f n 20,6%.

Uppskjuten skatt

Föreningen har köpt samtliga aktier i Snäckgårdsbaden Holding 2 AB, som ägde blivande fastigheten Visby Snäckgårdsbaden 8 i Gotlands kommun. Förvärvet är redovisat i enlighet med RedU 9. Det finns inget övervärde hänförligt till fastigheten och förvärvet har därför inte utlöst någon uppskjuten skatteskuld.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Driftsnetto

Föreningens intäkter minus kostnader för drift, förvaltning och administration.

Lån (kr/kvm)

De totala räntebärande skulderna genom den totala ytan i föreningen.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 894 305	0
Hyror parkeringsplatser	211 355	0
Tv/telefoni/bredband	88 731	0
Utdebitering el	72 581	0
Utdebitering varmvatten	39 771	0
Övriga intäkter	154	0
	3 306 897	0

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Vidarefakturering kostnader vid byggnation	34 868	
Vidarefakturering övrigt	59 436	
Ersättning extra räntekompensation	195 000	0
Ersättning kompensation poolbil	68 820	0
Ersättning servitut borrhål	40 000	0
	398 124	0

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	302 894	0
Löpande reparation och underhåll	12 357	0
Elkostnader	376 676	0
Vatten	204 999	0
Renhållning/sophämtning	76 166	0
Hiss och övriga serviceavtal	31 513	0
Bredband, Tv/Telefoni	94 921	0
Fastighetsförsäkring	27 908	0
Poolbil	68 820	0
Vidarefakturerings kostnader byggnation	34 868	0
Kostnader samfällighet	152 211	0
	1 383 333	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning och administration	83 146	0
Övriga administrativa och förvaltningskostnader	6 100	0
	89 246	0

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	27 000	0
	27 000	0
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	8 483	0
	8 483	0
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	35 483	0

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 895 635	0
Övriga räntekostnader	115	0
	1 895 750	0

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	52 557 029	52 496 641
Inköp	106 204 034	0
Omklassificeringar	64 614 561	0
Värdejustering	0	60 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	223 375 624	52 557 029
Årets avskrivningar	-2 412 526	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 412 526	0
Utgående redovisat värde	220 963 098	52 557 029
Bokfört värde byggnader	213 312 619	0
Bokfört värde mark	7 650 479	52 557 029
	220 963 098	52 557 029

Posten avser anskaffningskostnad för fastigheten Visby Snäckgårdsbaden 8. Fastigheten har under året färdigställts och föreningens anskaffningskostnad motsvarar värdet enligt ekonomisk plan. Avskrivning från mars 2023 då föreningen tog över driften.

Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 614 561	1 511 773
Inköp	0	63 102 788
Omklassificeringar	-64 614 561	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	64 614 561
Utgående redovisat värde	0	64 614 561

Avser nedlagda kostnader för byggnationen på fastigheten Visby Snäckgårdsbaden 8. Byggnationen har under året färdigställts och anskaffningskostnaden för föreningens fastighet redovisas i posten, byggnader och mark.

Not 10 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 697	70 085
Försäljningar	-51 697	0
Värdejustering	0	-18 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	51 697
Utgående redovisat värde	0	51 697

Avser 100% av aktierna i Snäckgårdsbaden Holding 2 AB, 559216-8222. Bolaget har under året likviderats.

Not 11 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	49 222 982	0
	49 222 982	0

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek AB*	4,87	2024-02-23	17 278 100	0
Swedbank Hypotek AB	4,49	2026-02-25	17 278 101	0
Swedbank Hypotek AB	4,19	2028-02-25	17 278 101	0
Swedbank, byggnadskreditiv			0	77 294 000
Avgår kortfristig del som amorteras under nästa år			-522 264	0
Avgår lån som klassificeras som kortfristig skuld			-17 104 012	0
			34 208 026	77 294 000
Kortfristig del av långfristig skuld			17 626 276	77 294 000

I samband med upplåtelse och inflyttning i föreningens lägenheter har amortering av byggnadskreditivet skett och placering av föreningens lån hos Swedbank Hypotek AB. Lånen är placerade enligt belopp i den ekonomiska planen, 52 226 000 kr.

*Lån som villkorsändras under år 2024 klassificeras som kortfristig skuld. Föreningens lån ovan med förfalldag 2024-02-23 redovisas som kortfristig skuld. Per förfalldagen är det omplacerat med ny villkorsperiod om 3 år och 3,64% ränta.

Föreningen har en amorteringsplan på 522 264 kr/år.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna styrelsearvodet	27 000	0
Beräknade upplupna sociala avgifter	8 483	0
Upplupna räntekostnader	19 510	30 432
Övriga upplupna kostnader	227 394	20 000
	282 387	50 432

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	52 226 000	52 226 000
	52 226 000	52 226 000

Visby
Vid digital signering erhålls signeringsdatumet från signeringsverktyget.

Bengt Wiman
Ordförande

Erik Jannesson

Timmy Ylander

Robert Pettersson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget

Arthur Kozak
Revisor
Audema Revision AB



Verifikat

Transaktion 09222115557518321954

Dokument

ÅR 231231 Slutlig
Huvuddokument
15 sidor
Startades 2024-05-24 16:20:04 CEST (+0200) av Familjen
Ståhl Invest (FSI)
Färdigställt 2024-05-30 14:26:27 CEST (+0200)

Initierare

Familjen Ståhl Invest (FSI)
Från bolag inom koncernen "Familjen Ståhl Invest i
Ulricehamn AB"
e-signering@hokerumbygg.se

Signerare

Robert Pettersson (RP)
robba@sturelarssonsmaleri.nu
+46704127729



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Robert Mikael Pettersson"
Signerade 2024-05-29 12:23:55 CEST (+0200)

Bengt Wiman (BW)
bengt.wiman.sakra@gmail.com
+46708540953



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Bengt Wiman"
Signerade 2024-05-24 23:28:55 CEST (+0200)

Erik Jannesson (EJ)
erik@jannesson.nu
+46736967001



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIK
JANNESSON"
Signerade 2024-05-27 10:18:32 CEST (+0200)

Timmy Ylander (TY)
timmyylander@gmail.com
+46761334385



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TIMMY PATTERSON YLLANDER"
Signerade 2024-05-27 12:57:05 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518321954

Arthur Kozak (AK)
arthur.kozak@audema.se
+46738620611



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARTUR KOZAK"
Signerade 2024-05-30 14:26:27 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snäckgårdsbaden 4, org.nr. 769636-7601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snäckgårdsbaden 4 för år 2023.

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 31 december 2023 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.

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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

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, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snäckgårdsbaden 4 för år 2023 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.

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Audema Revision AB

.....
Arthur Kozak

Föreningsvald revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557518795974

Dokument

Revisionsberättelse 231231 - Snäckgårdsbaden 4
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2024-05-30 14:20:04 CEST (+0200) av Familjen
Ståhl Invest (FSI)
Färdigställt 2024-05-30 14:26:43 CEST (+0200)

Initierare

Familjen Ståhl Invest (FSI)
Från bolag inom koncernen "Familjen Ståhl Invest i
Ulricehamn AB"
e-signering@hokerumbygg.se

Signerare

Arthur Kozak (AK)
arthur.kozak@audema.se
+46738620611



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARTUR KOZAK"
Signerade 2024-05-30 14:26:43 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

