

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNÖFLINGAN 1

Org. nr. 769614-8084

ÅR 2012

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2006-07-18. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2009-02-18 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Snöflingan 2, Stockholms kommun

Föreningen är andelsägare i gemensamhetsanläggningen Stockholm Snöflingan GA:1-5 med syfte att förvalta garage, mark, övernattningsrum och gemensamhetslokal.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2012

<i>Ledamöter:</i>		<i>Suppleanter:</i>
Daniel Herrmann	Ordförande	John Sjöström
Yvonne Pettersson	Sekreterare	Lars Zdilar
Göran Svensson	Kassör	Susanne Hartai
Katarina Moberg	Ledamot	Anders Nilsson
Per Axelsson	Ledamot	

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2012

<i>Ledamöter:</i>		<i>Suppleanter:</i>
Daniel Herrmann	Ordförande	Helen Tankus
Annmari Hägg	Sekreterare	Pär Wallin
Göran Svensson	Kassör	Mats Borgelid
Katarina Moberg	Ledamot	
Lars Zdilar	Ledamot	

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Suppleant:

KPMG AB

Valberedning

Kent Jinghall
Per Axelsson *GS*

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 maj 2012.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 13 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 8 bostadsrätter överlåtit. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 55. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Information till medlemmarna lämnas per mail till de som har lämnat sin mailadress till föreningen. Information finns även på Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB:s hemsida www.obfab.se under förenings- och mäklarinfo, Brf Snöflingan 1.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Snöflingan 2, Stockholms kommun

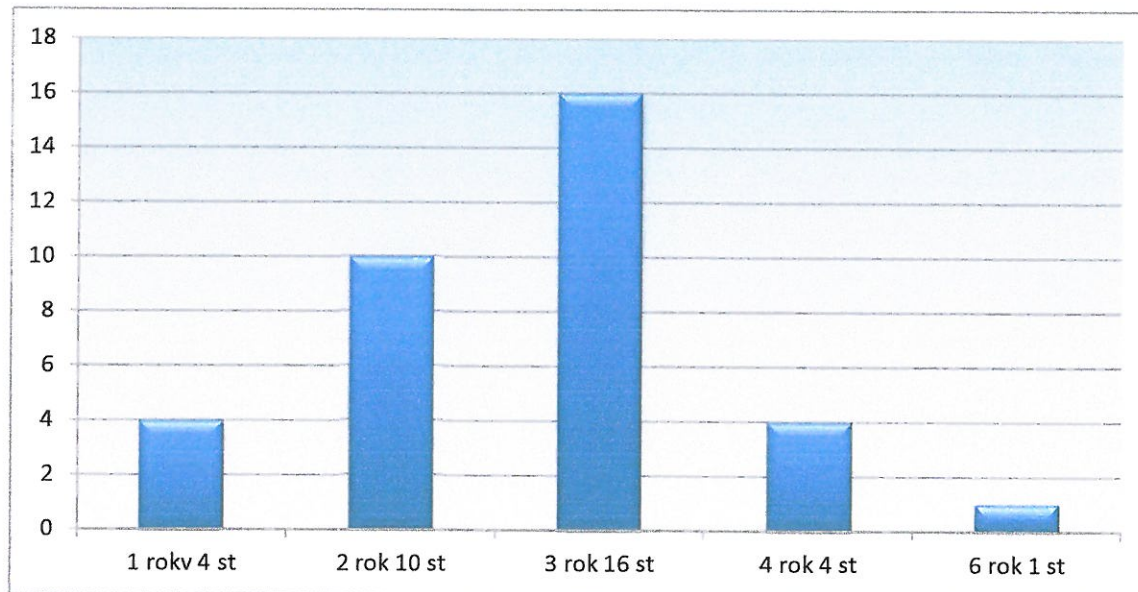
Nybyggnadsår och värdeår är 2008.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	80 812 000	80 812 000
Varav byggnader:	50 893 000	50 893 000
Varav mark:	29 919 000	29 919 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkring i vilken ingår styrelsens ansvarsförsäkring samt kollektiv bostadsrättstilläggsförsäkring.

På fastigheten finns ett flerbostadshus innehållande 35 bostadslägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt, samt två lokaler. Den totala boytan är 2 685,5 kvm och lokalytan är 276,5 kvm. *67*

Lägenhetsfördelning



Bostadsrättsföreningen disponerar 22 platser i gemensamhetsanläggningens garage. Dessa hyrs ut till Skanska Nya Hem. Avtalet gäller till 2019-02-28. Föreningen har därigenom en intäkt för garagen i enlighet med den ekonomiska planen. Föreningens medlemmar har förtur vid Skanskas uthyrning av garageplatser.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna (f d SBC).

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning	Renab Förvaltning
Fastighetsskötsel	Renab Förvaltning
Städning	Renab Förvaltning
Markskötsel	Renab Förvaltning
Hissavtal	Otis AB
Kabel-TV	ComHem AB
Bredband	ComHem AB
El	Fortum Markets AB/Mälarenergi AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikkontoret/Wiklunds Åkeri AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Anställda

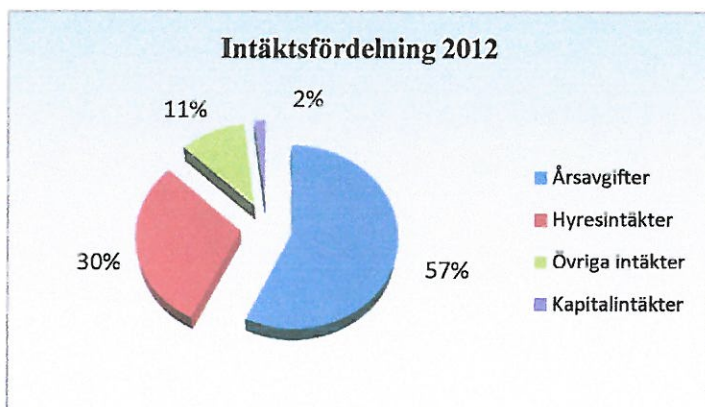
Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2012.

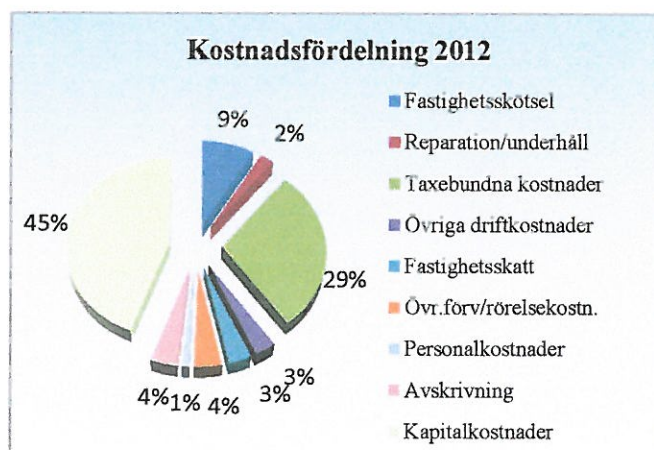
Årets resultat är i nivå med budgeterat resultat.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 773
Hyresintäkter	932
Övriga intäkter	341
Kapitalintäkter	58
Summa	3 104

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	234
Reparation/underhåll	62
Taxebundna kostnader	793
Övriga driftkostnader	85
Fastighetsskatt	91
Övr.förv/rörelsekostn.	111
Personalkostnader	30
Avskrivning	107
Kapitalkostnader	1 209
Summa	2 722



Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1
769614-8084


Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	3 046	3 321	3 179
Resultat efter fin. poster, tkr	383	410	518
Balansomslutning, tkr	145 380	148 305	148 156
Soliditet, %	78%	76%	76%
Kassalikviditet, %	72%	83%	73%
Snittränta, %	3,90%	4,00%	3,84%
Årsavgift, kr/kvm	660	660	660
Lån, kr/kvm	10 432	10 466	10 466
Ränta, kr/kvm	408	419	402
Värme, kr/kvm	117	124	70
El, kr/kvm	113	145	176
Vatten, kr/kvm	16	14	0

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 059 355
årets vinst	382 690
	<u>1 442 045</u>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	80 580
i ny räkning överföres	1 361 465
	<u>1 442 045</u>

Enligt föreningens stadgar skall avsättning för föreningens fastighetsunderhåll årligen göras med ett belopp motsvarande minst 30 kr per kvm bostadsyta.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 704 927	2 689 366
Övriga rörelseintäkter	2	341 105	631 775
		3 046 032	3 321 141
Rörelsens kostnader			
Fastighetskötsel	3	-233 991	-196 091
Reparationer	4	-52 193	-187 164
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-792 788	-909 156
Övriga driftkostnader	6	-84 708	-121 785
Fastighetsskatt	7	-91 300	-91 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-110 855	-91 932
Personalkostnader	9	-30 000	-30 123
		-1 405 636	-1 627 551
Rörelseresultat före avskrivningar		1 640 397	1 693 590
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-107 200	-101 100
Rörelseresultat		1 533 197	1 592 490
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		58 193	60 779
Räntekostnader		-1 208 699	-1 243 522
Resultat efter finansiella poster		382 690	409 747
Skatter		0	107
Årets resultat		382 690	409 854

GA

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	144 403 800	144 511 000
		144 403 800	144 511 000
Summa anläggningstillgångar		144 403 800	144 511 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 479	19 762
Övriga kortfristiga fordringar		19 116	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	92 022	191 521
		129 617	211 283
Kassa och bank	16	846 968	3 582 951
Summa omsättningstillgångar		976 585	3 794 234
SUMMA TILLGÅNGAR		145 380 385	148 305 234

65

BALANSRÄKNINGAR Not 2012-12-31 2011-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital 12

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser		111 440 000	111 440 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		241 740	161 160
		111 681 740	111 601 160

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		1 059 355	730 081
Årets resultat		382 690	409 854
		1 442 045	1 139 935

Summa eget kapital 113 123 785 112 741 095

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	13	30 900 000	31 000 000
Summa långfristiga skulder		30 900 000	31 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		149 199	84 940
Skatteskulder		182 492	182 543
Övriga kortfristiga skulder	14	572 208	3 833 430
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		105 553	93 149
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	347 148	370 077
Summa kortfristiga skulder		1 356 600	4 564 139

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL 145 380 385 148 305 234

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		33 400 000	33 400 000
------------------------	--	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga 

KASSAFLÖDEANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		382 690	409 747
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		107 200	101 100
Betald skatt		0	107
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		489 890	510 954
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		81 666	126 606
Förändring av kortfristiga skulder		-3 207 539	-260 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-2 635 983	377 377
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-100 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-100 000	0
Årets kassaflöde		-2 735 983	377 377
Likvida medel vid årets början		3 582 951	3 205 574
Likvida medel vid årets slut	16	846 968	3 582 951 <i>68</i>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden på 80 år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	1 772 700	1 772 700
	Hysesintäkter lokaler	932 227	916 666
		2 704 927	2 689 366
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	El	222 065	393 113
	Tv-avgift	57 960	100 380
	Gemensamhetslokal	2 056	0
	Överlåtelse- & pantavgifter	11 356	8 968
	Försäkringsersättning	0	81 445
	Övriga intäkter	47 668	47 869
		341 105	631 775

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1
769614-8084

Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	59 846	56 374
	Städ	75 920	79 851
	Hisservice	22 529	24 806
	Markskötsel	21 374	5 333
	Snöröjning/Halkbekämpning	36 980	10 558
	Förbrukningsmaterial	17 342	19 169
		233 991	196 091
Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	19 201	122 342
	Reparation hiss	5 350	7 839
	Reparation installationer	27 025	56 983
	Övriga reparationer	617	0
		52 193	187 164
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	334 239	430 384
	Fjärrvärme	345 840	367 163
	Vatten	46 392	41 388
	Sophämtning	66 317	70 221
		792 788	909 156
Not 6	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	28 160	21 562
	Tv/Bredband	56 548	100 223
		84 708	121 785
Not 7	Fastighetsskatt	2012	2011
	Fastighetsskatt lokaler	91 300	91 300
		91 300	91 300 <i>ES</i>

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1
769614-8084

Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
Förbrukningsinventarier	1 376	0
Telekommunikation	1 160	1 441
Revisionsarvode	12 921	12 250
Arvode ekonomisk förvaltning	40 976	40 176
Medlemsavgift organisationer	4 740	4 740
Övriga externa tjänster	36 277	18 441
Övriga omkostnader	13 405	14 884
	110 855	91 932
Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2012	2011
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	12 921	12 250
	12 921	12 250

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 9 Anställda och personalkostnader

Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
Arvoden till styrelsen	24 480	24 815
Övriga ersättningar	0	130
Arbetsgivaravgifter	5 520	5 178
	30 000	30 123
Medeltal anställda		
Män	0	0
Kvinnor	0	0

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1
769614-8084

Not 10 Byggnader och mark	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	96 698 000	96 698 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 698 000	96 698 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-279 000	-177 900
Årets avskrivningar	-107 200	-101 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-386 200	-279 000
Mark		
Ingående markvärde	48 092 000	48 092 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 092 000	48 092 000
Utgående planenligt restvärde	144 403 800	144 511 000
Taxeringsvärden byggnader	50 893 000	50 893 000
Taxeringsvärden mark	29 919 000	29 919 000
	80 812 000	80 812 000

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Tv/Bredband	14 239	14 137
Försäkring	32 577	22 782
Förvaltningsarvode	10 474	10 045
Vatten	2 934	0
Hiss	5 417	4 428
Upplupen intäkt	26 381	140 129
	92 022	191 521

Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	111 440 000	0	111 440 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	161 160	80 580	241 740
Balanserat resultat	730 081	329 274	1 059 355
Resultat föregående år	409 854	-409 854	0
Årets resultat	0	382 690	382 690

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1
769614-8084

Not 13 Skulder till kreditinstitut			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank AB	enligt ränteswapavtal (se nedan)		0	23 000 000
Swedbank AB	3,28%	2015-09-25	7 900 000	
Swedbank AB	enligt ränteswapavtal (se nedan)		15 000 000	
Swedbank AB	4,25%	2014-11-25	8 000 000	8 000 000
			30 900 000	31 000 000

Ränteswapavtal med Swedbank AB med bundna räntor enligt nedan. I räntenettet ingår en provision på 0,12% till Swedbank AB.

Belopp (kr)	Bundet t o m	Räntenetto
8 000 000	2013-02-04	3,965%
7 000 000	2014-02-03	4,075%

Ränteswapavtalet med slutdatum 2013-02-04 har ersatts med ett nytt lån hos Swedbank på 7 500 000 kr med bunden ränta 3,048 % och villkorsändringsdag 2017-10-25.

Likviditetsöverskott, dvs likviditet som ej behövs i verksamheten och ej heller som en rimlig kassareserv, skall i första hand användas för amortering på lån.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder	2012	2011
Investeringsmoms Skanska	0	3 176 162
Förskottshyra Skanska	520 960	605 440
Momsskuld	51 248	51 828
	572 208	3 833 430

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2012	2011
Räntekostnader	193 247	199 725
Styrelsearvode	23 000	23 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	7 227	7 227
Revisionsarvode	13 000	12 500
Fjärrvärme	59 398	74 337
El	51 276	47 469
Städ	0	5 819
	347 148	370 077

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1
769614-8084

Not 16 Likvida medel	2012	2011
Likvida medel		
Kassa och bank	846 968	3 582 951

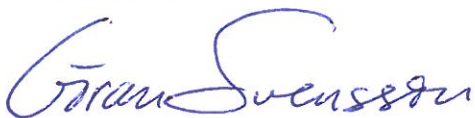
Stockholm den 10 april 2013



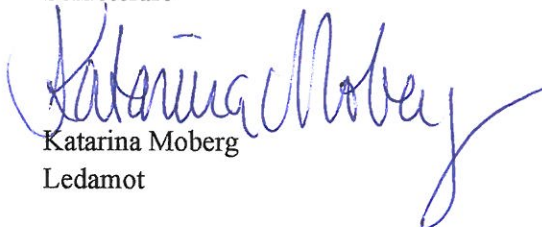
Daniel Herrmann
Ordförande



Annmari Hägg
Sekreterare



Göran Svensson
Kassör



Katarina Moberg
Ledamot



Lars Zdilar
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 april 2013



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snöflingan 1, org. nr 769614-8084

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöflingan 1 för år 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Snöflingan 1s finansiella ställning per den 31 december 2012 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Snöflingan 1 för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen.


Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 12 april 2013



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor