

# ÅRSREDOVISNING

ÅR 2013



## BRF SNÖFLINGAN 1

Org. nr. 769614-8084

**Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2014  
skickas ut separat.**

## Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	4 - 8
- resultaträkningar	9
- balansräkningar	10 - 11
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	11
- kassaflödesanalys	12
- tilläggsupplysningar	13
- upplysningar enskilda poster (noter)	13 - 18
- underskrifter	18
- revisionsberättelse	19
- årsredovisningen i bilder	20 - 23
- ordlista	24
- egna anteckningar	25 - 27
- fullmakt	28

## 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 28 maj 2013

##### *Ledamöter:*

Daniel Herrmann	Ordförande
Annmari Hägg	Sekreterare
Göran Svensson	Kassör
Katarina Moberg	Ledamot
Lars Zdilar	Ledamot

##### *Suppleanter:*

Helen Tankus  
Pär Wallin  
Mats Borgelid

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2013

##### *Ledamöter:*

Pär Wallin	Ordförande
Annmari Hägg	Sekreterare
Göran Svensson	Kassör
Helen Tankus	Ledamot
Daniel Fridström	Ledamot

##### *Suppleanter:*

Mats Borgelid  
Björn Stenborg  
Ann-Cathrine Hagbo

#### **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

## **Föreningsfrågor**

---

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 maj 2013.

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

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 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](http://www.obfab.se) under förenings- och mäklarinfo, Brf Snöflingan 1.

## **Fastigheten**

---

Fastighetsbeteckning: Snöflingan 2, Stockholms kommun

Nybyggnadsår och värdeår är 2008.

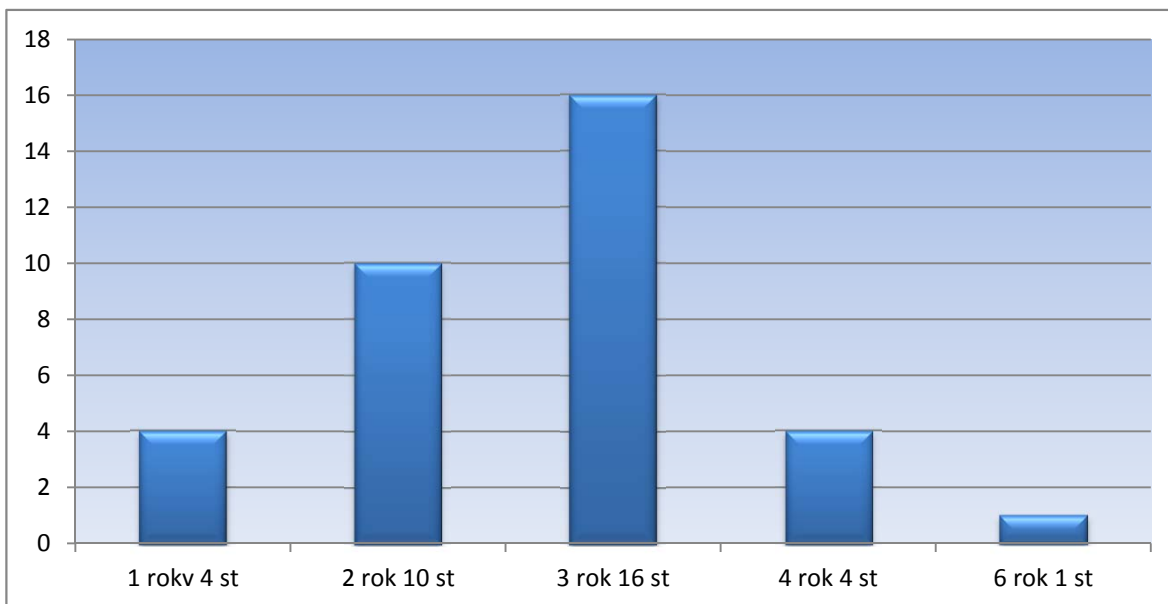
	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	82 715 000	80 812 000
Varav byggnader:	52 597 000	50 893 000
Varav mark:	30 118 000	29 919 000

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.

## 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 garageplatserna 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

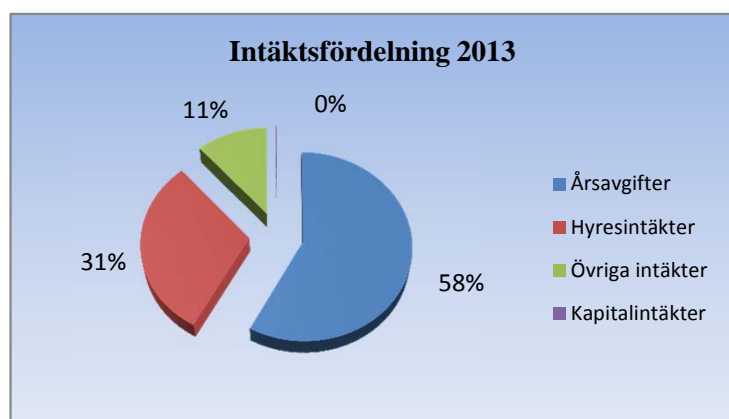
Under året har föreningen inte haft några anställda.

## Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2013.

Årets resultat är i nivå med budgeterat resultat.

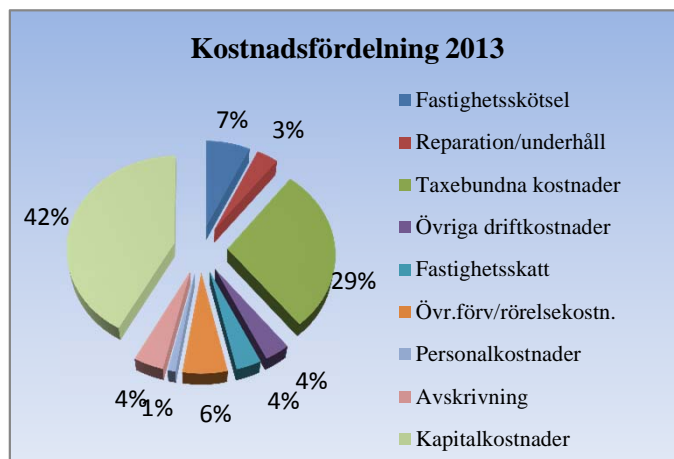
## Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 773
Hysesintäkter	939
Övriga intäkter	347
Kapitalintäkter	3
<b>Summa</b>	<b>3 062</b>

### Kostnader

	Tkr
Fastighetsskötsel	189
Reparation/underhåll	94
Taxebundna kostnader	764
Övriga driftkostnader	95
Fastighetsskatt	96
Övr.förv/rörelsekostn.	169
Personalkostnader	30
Avskrivning	114
Kapitalkostnader	1 122
<b>Summa</b>	<b>2 673</b>



**Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1**  
**769614-8084**

<b>Flerårsjämförelse/nyckeltal</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Nettoomsättning, tkr	3 059	3 046	3 321	3 179
Resultat efter fin. poster, tkr	389	383	410	518
Balansomslutning, tkr	145 361	145 380	148 305	148 156
Soliditet, %	78%	78%	76%	76%
Kassalikviditet, %	74%	72%	83%	73%
Snittränta, %	3,66%	3,90%	4,00%	3,84%
Årsavgift, kr/kvm	660	660	660	660
Lån, kr/kvm	10 263	10 432	10 466	10 466
Ränta, kr/kvm	378	408	419	402
Värme, kr/kvm	110	117	124	70
El, kr/kvm	108	113	145	176
Vatten, kr/kvm	15	16	14	0

**Förslag till resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 361 465
årets vinst	389 248
	<b>1 750 713</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	80 580
i ny räkning överföres	1 670 133
	<b>1 750 713</b>

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	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 711 362	2 704 927
Övriga rörelseintäkter	2	347 397	341 105
		<b>3 058 759</b>	<b>3 046 032</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-188 881	-233 991
Reparationer	4	-79 290	-52 193
Underhåll		-14 407	-9 800
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-764 467	-792 788
Övriga driftkostnader	6	-95 300	-84 708
Fastighetsskatt	7	-95 790	-91 300
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-169 347	-110 855
Personalkostnader	9	-29 788	-30 000
		<b>-1 437 270</b>	<b>-1 405 636</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 621 489</b>	<b>1 640 397</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-113 600	-107 200
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 507 889</b>	<b>1 533 197</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		3 351	58 193
Räntekostnader		-1 121 992	-1 208 699
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>389 248</b>	<b>382 690</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>389 248</b>	<b>382 690</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	144 290 200	144 403 800
		<b>144 290 200</b>	<b>144 403 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>144 290 200</b>	<b>144 403 800</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		0	18 479
Övriga kortfristiga fordringar		3 475	19 116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	132 740	92 022
		<b>136 215</b>	<b>129 617</b>
Kassa och bank	16	934 288	846 968
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 070 503</b>	<b>976 585</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>145 360 703</b>	<b>145 380 385</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		389 248	382 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		113 600	107 200
Betald skatt		0	0
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>502 848</b>	<b>489 890</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 598	81 666
Förändring av kortfristiga skulder		91 070	-3 207 539
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>587 320</b>	<b>-2 635 983</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amorteringar		-500 000	-100 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-500 000</b>	<b>-100 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>87 320</b>	<b>-2 735 983</b>
Likvida medel vid årets början		846 968	3 582 951
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	16	<b>934 288</b>	<b>846 968</b>

## 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

---

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Årsavgifter bostäder	1 772 700	1 772 700
	Hysesintäkter lokaler	938 662	932 227
		<b>2 711 362</b>	<b>2 704 927</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	El	229 832	222 065
	Tv-avgift	57 960	57 960
	Gemensamhetslokal	618	2 056
	Överlåtelse- & pantavgifter	9 294	11 356
	Övriga intäkter	49 693	47 668
		<b>347 397</b>	<b>341 105</b>

**Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1**  
**769614-8084**

<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	59 724	59 846
	Städ	92 280	75 920
	OVK kostnad	14 700	0
	Hisservice	23 508	22 529
	Marskötsel	8 433	21 374
	Snöröjning/Halkbekämpning	-23 059	36 980
	Förbrukningsmaterial	13 295	17 342
		<b>188 881</b>	<b>233 991</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Reparation byggnader	27 867	19 201
	Reparation hiss	16 789	5 350
	Reparation installationer	34 634	27 025
	Övriga reparationer	0	617
		<b>79 290</b>	<b>52 193</b>
<b>Not 5</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	El	320 565	334 239
	Fjärrvärme	324 760	345 840
	Vatten	45 245	46 392
	Sophämtning	73 897	66 317
		<b>764 467</b>	<b>792 788</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsförsäkringar	38 718	28 160
	Tv/Bredband	56 582	56 548
		<b>95 300</b>	<b>84 708</b>
<b>Not 7</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Fastighetsskatt lokaler	95 790	91 300
		<b>95 790</b>	<b>91 300</b>

<b>Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Förbrukningsinventarier	9 637	1 376
Telekommunikation	1 160	1 160
Revisionsarvode	11 550	12 921
Arvode ekonomisk förvaltning	41 897	40 976
Medlemsavgift organisationer	4 740	4 740
Övriga externa tjänster	76 065	36 277
Övriga omkostnader	24 298	13 405
	<b>169 347</b>	<b>110 855</b>
<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	11 550	12 921
	<b>11 550</b>	<b>12 921</b>

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**

<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Arvoden till styrelsen	0	24 480
Övriga ersättningar	130	0
Arbetsgivaravgifter	0	5 520
Övriga personalkostnader	29 658	0
	<b>29 788</b>	<b>30 000</b>
Medeltal anställda		
	Män	0
	Kvinnor	0

**Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1**  
**769614-8084**

<b>Not 10 Byggnader och mark</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	96 698 000	96 698 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>96 698 000</b>	<b>96 698 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-386 200	-279 000
Årets avskrivningar	-113 600	-107 200
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-499 800</b>	<b>-386 200</b>
<b>Mark</b>		
Ingående markvärde	48 092 000	48 092 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>48 092 000</b>	<b>48 092 000</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>144 290 200</b>	<b>144 403 800</b>
Taxeringsvärden byggnader	52 597 000	50 893 000
Taxeringsvärden mark	30 118 000	29 919 000
	<b>82 715 000</b>	<b>80 812 000</b>

<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Tv/Bredband	14 316	14 239
Försäkring	36 943	32 577
Förvaltningsarvode	9 800	10 474
Vatten	2 934	2 934
Hiss	5 201	5 417
Upplupen intäkt	63 546	26 381
	<b>132 740</b>	<b>92 022</b>

**Not 12 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Inbetalda insatser	111 440 000	0	111 440 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	241 740	80 580	322 320
Balanserat resultat	1 059 355	302 110	1 361 465
Resultat föregående år	382 690	-382 690	0
Årets resultat	0	389 248	389 248



**Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1**  
**769614-8084**

<b>Not 13 Skulder till kreditinstitut</b>			<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Omsättning</b>		
Swedbank AB	3,28%	2015-09-25	7 900 000	7 900 000
Swedbank AB	enligt ränteswapavtal (se nedan)		7 000 000	15 000 000
Swedbank AB	3,05%	2017-10-25	7 500 000	0
Swedbank AB	4,25%	2014-11-25	8 000 000	8 000 000
			<b>30 400 000</b>	<b>30 900 000</b>

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

<b>Belopp (kr)</b>	<b>Bundet t o m</b>	<b>Räntenetto</b>
7 000 000	2014-02-03	4,075%

Ränteswapavtalet med slutdatum 2014-02-03 har ersatts med ett nytt lån hos Swedbank på 6.600.000 kr med bunden ränta på 3,06 % och villkorsändringsdag 2018-11-23.

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

<b>Not 14 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Förskottshyra Skanska	436 480	520 960
Momsskuld	50 674	51 248
Övrigt	9 712	0
	<b>496 866</b>	<b>572 208</b>

<b>Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Räntekostnader	176 100	193 247
Styrelsearvode	23 000	23 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	7 227	7 227
Revisionsarvode	12 300	13 000
Fjärrvärme	33 188	59 398
El	43 274	51 276
	<b>295 089</b>	<b>347 148</b>

**Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1**  
**769614-8084**

**Not 16 Likvida medel**

**2013**

**2012**

**Likvida medel**

Kassa och bank

934 288

846 968

Stockholm den 31 mars 2014




Pär Wallin  
Ordförande



Annmari Hägg  
Sekreterare



Göran Svensson  
Kassör



Helen Tankus  
Ledamot



Daniel Fridström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 april 2014



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB

## 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 2013.

#### *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 2013 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 2013.

#### *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.

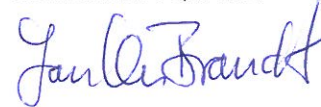
Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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.

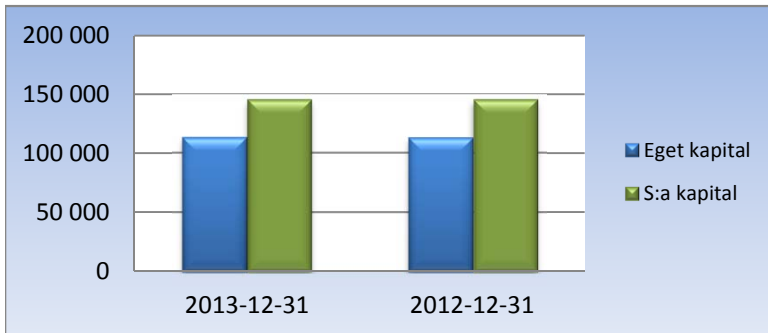
Stockholm den 9 april 2014



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

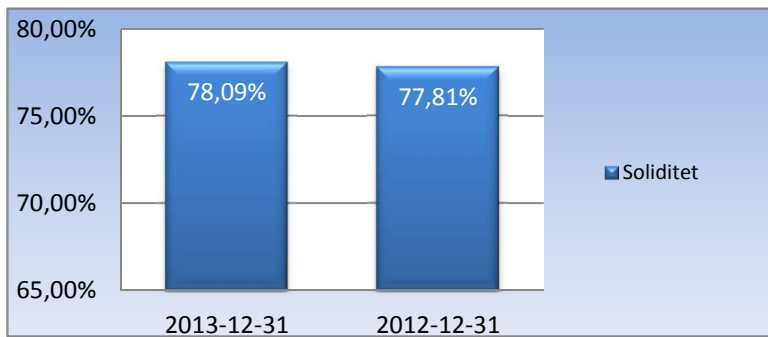
## Årsredovisningen i bilder

### Soliditet

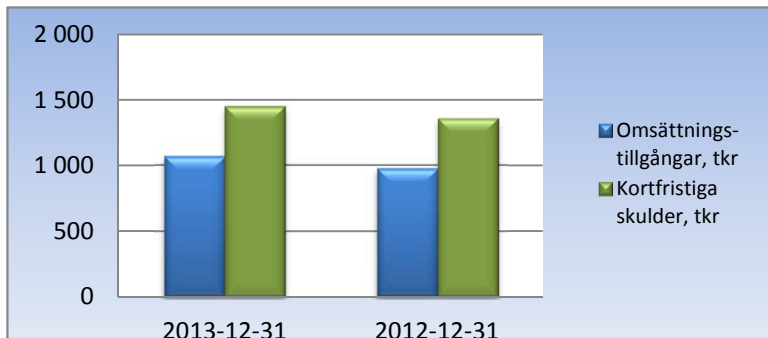


#### Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

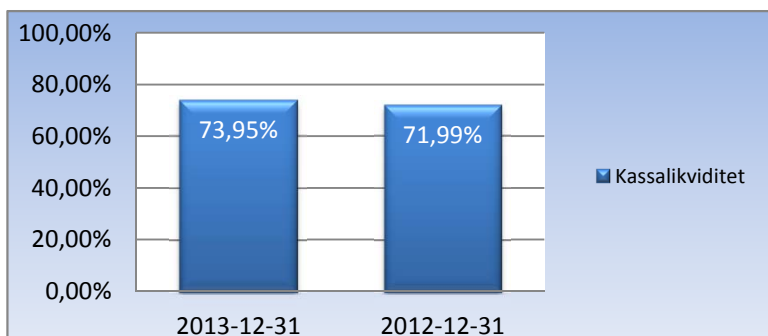


### Kassalikviditet



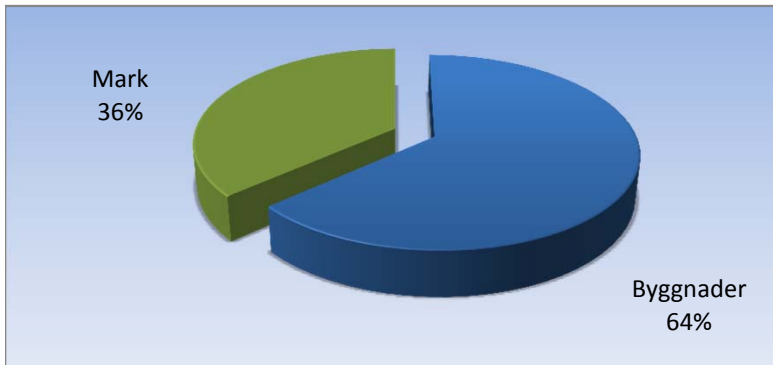
#### Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



## Årsredovisningen i bilder

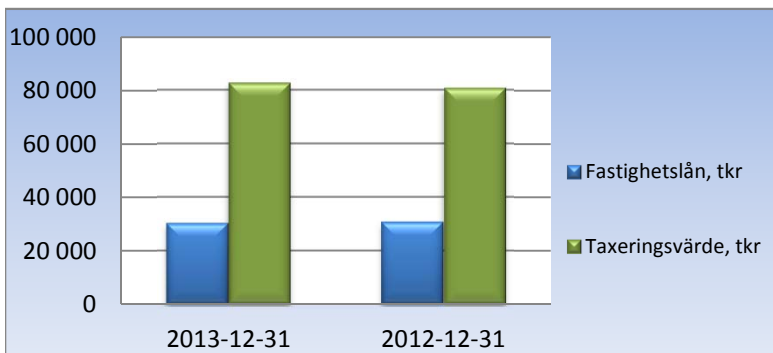
### Taxeringsvärde



#### Kommentar

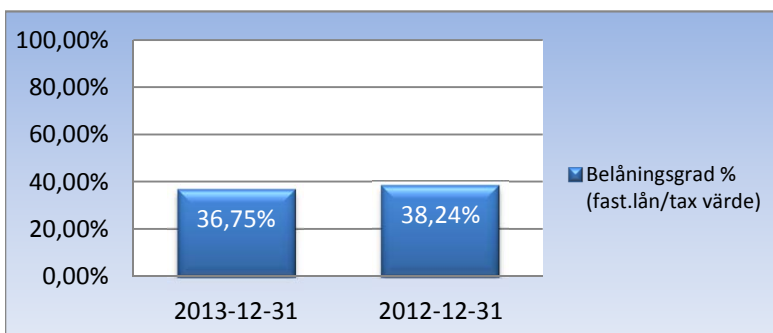
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

### Belåningsgrad

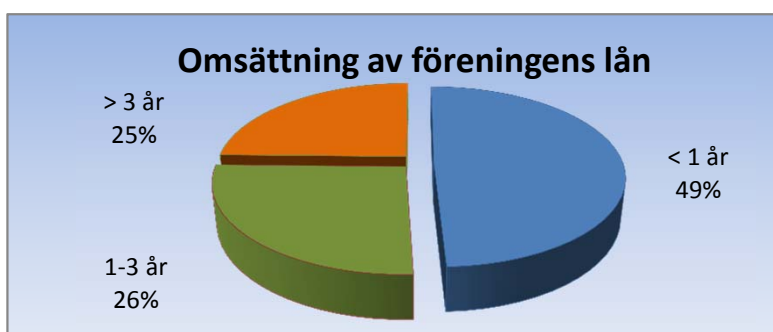


#### Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



### Låneportfölj

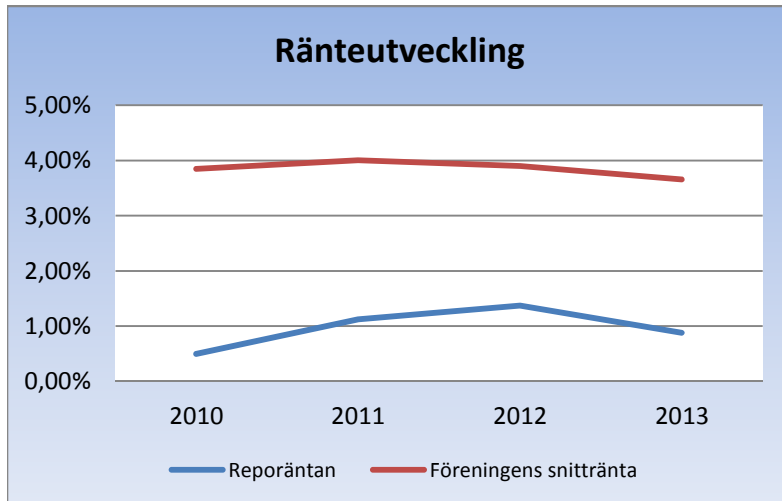


#### Kommentar

Lånens alt. ränteswappavtalens omsättningsid från 2013-12-31.

## Årsredovisningen i bilder

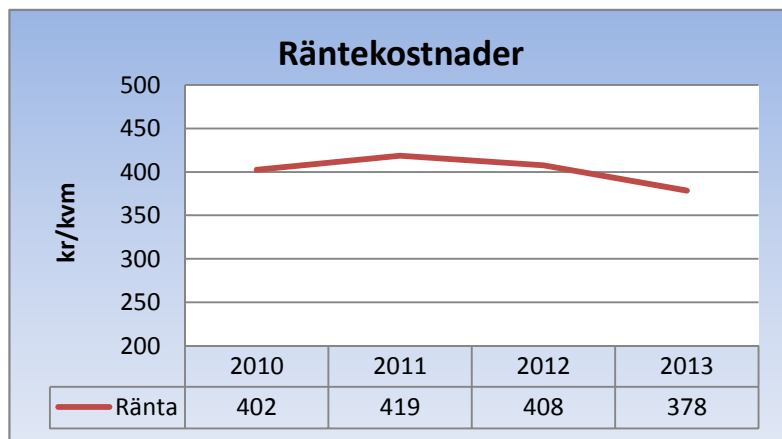
### Ränteutveckling



#### Kommentar

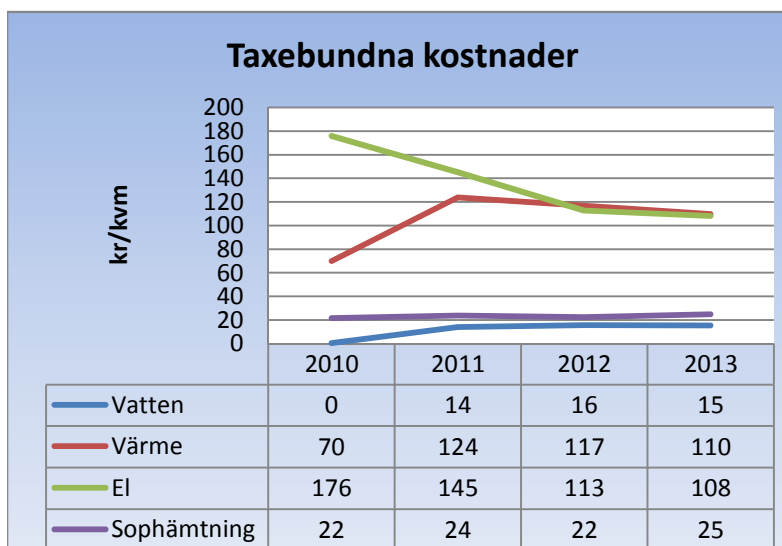
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

### Kostnadsutveckling



#### Kommentar

Inga

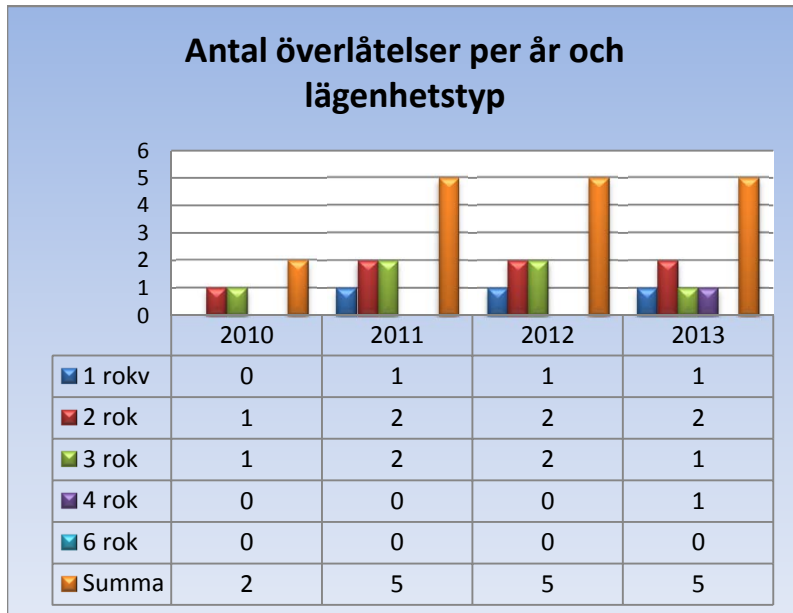


#### Kommentar

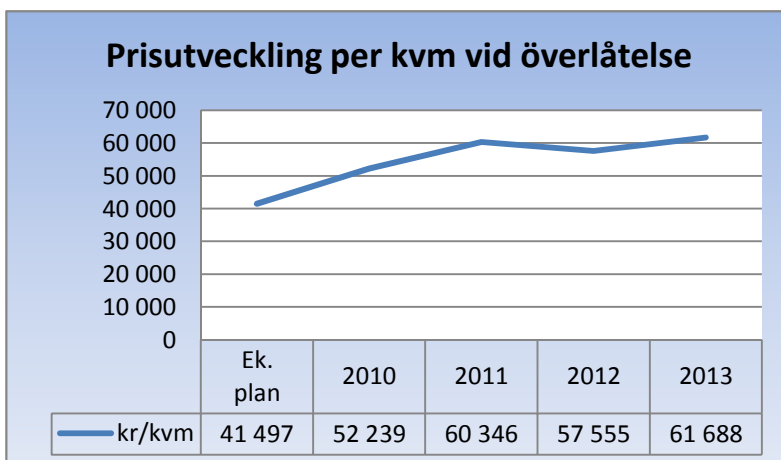
Inga

## Årsredovisningen i bilder

### Överlåtelse



Kommentar



Kommentar

Ek. plan avser ursprungliga insatser.

# Ordlista

*För att bättre förstå årsredovisningens fackuttryck, lämnas här nedan förklaringar till de vanligaste förekommande uttrycken.*

**Anläggningstillgångar**, tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Avskrivningar**, är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på tillgångar som har livslängd på mer än tre år. Avskrivningen görs för att fördela kostnaderna över hela tillgångens livslängd.

**Balansräkningen**, visar föreningens tillgångar och skulder per bokslutsdagen. Tillgångar och skulder skall balansera - dvs. tillgångarna och skulderna skall uppgå till lika stora belopp.

**Förvaltningsberättelse**, är en av delarna i föreningens årsredovisning. Förvaltningsberättelsen beskriver styrelsens sammansättning, vad som hänt under året och styrelsens förslag till resultatdisposition.

**Kortfristiga skulder**, är skulder som skall regleras (betalas) inom ett år.

**Likviditet**, man ställer föreningens snabba tillgångar dvs. omsättningstillgångarna mot de snabba skulderna dvs. kortfristiga skulderna. (Ponera att samtliga fordringsägare kommer samtidigt och yrkar full betalning, så skall föreningen kunna betala omgående, utan att behöva låna pengar). Likviditeten bör därför ligga på minst ca 115 %.

**Långfristiga skulder**, är skulder vars löptid överstiger ett år.

**Nyckeltal**, jämförande tal för att kunna analysera ekonomiska- eller tekniska uppgifter, huruvida föreningen ligger över eller under likvärdiga föreningar. Nyckeltal för fastighetsförvaltning skall dock mest ses för att jämföra den egna föreningen årsvis.

**Omsättningstillgångar**, är tillgångar som snabbt kan omsättas i likvida medel. Här under ligger bl. a. föreningens likvidkonton. Omsättningstillgångarna tillsammans med anläggningstillgångarna utgör föreningens samtliga tillgångar.

**Resultaträkningen**, redovisar föreningens intäkter och kostnader under året. Längst ned på resultaträkningen framgår årets resultat. Resultatet redovisas i flera steg. Alla dessa delresultat bör vägas samman när man bedömer årets resultat.

**Revisionberättelsen**, är den rapport föreningens valda revisor skriver efter ha granskat föreningens ekonomiska handlingar och bokslut avseende verksamhetsåret. Revisionsberättelsen bifogas alltid i årsredovisningen.

**Soliditet**, är föreningens egna kapital ställt i relation till totalt kapital.

**Ställda pantar**, avser de pantbrev som uttagits och lämnat som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lånen amorteras kan pantbrev återlämnas eller kan föreningen utaga s.k. överhypotek.

**Upplupna intäker**, är intäkter som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej kommit föreningen tillhanda.

**Upplupna kostnader**, är kostnader som tillhör verksamhetsåret men som ännu ej fakturerats föreningen.

**Överhypotek**, säkerhet i befintligt pantbrev som ligger mellan lånets kapitalskuld och pantbrevets värde.









# Fullmakt för ombud

På föreningsstämman har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätten gemensamt, har de dock endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud. Endast medlemmens make, sambo annan närstående eller annan medlem får vara ombud. Med närstående avses - förutom make eller sambo - föräldrar, syskon och barn.

Ombud får endast företräda en medlem. Fullmakten skall vara skriftlig och daterad samt gäller högst ett år efter utfärdandet.



**Ort / Datum** : \_\_\_\_\_

**Lägenhet** : \_\_\_\_\_  
(mitt lägenhetsnummer)

**Fullmakt för** : \_\_\_\_\_  
(namn)

**Att företräda** : \_\_\_\_\_  
(mitt namn)

**Namnteckning** : \_\_\_\_\_  
(min namnteckning)

**BRF SNÖFLINGAN 1**  
Org. nr. 769614-8084