

# ÅRSREDOVISNING

ÅR 2014



## BRF SNÖFLINGAN 1

Org. nr. 769614-8084

**Kallelse till ordinarie föreningsstämma 2015  
skickas ut separat.**

## Innehåll

	Sida
- förvaltningsberättelse	4 - 9
- resultaträkningar	10
- balansräkningar	11 - 12
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	12
- tilläggsupplysningar	13
- upplysningar enskilda poster (noter)	14 - 18
- underskrifter	18
- revisionsberättelse	19
- årsredovisningen i bilder	20 - 23
- ordlista	24
- egna anteckningar	25 - 27
- fullmakt	28

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### Verksamheten

---

#### Allmänt om verksamheten

---

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.

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2014

##### *Ordinarie:*

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

##### *Suppleanter:*

Mats Borgelid  
Björn Stenborg  
Ann-Cathrine Hagbo

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 27 maj 2014

##### *Ordinarie:*

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

##### *Suppleanter:*

Mats Borgelid  
Ann-Cathrine Hagbo  
Lotta Rosenstam

#### **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	Sammanställande
Per Axelsson	

## Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1 769614-8084

Ordinarie föreningsstämman hölls den 27 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

### Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Snöflingan 2, Stockholms kommun

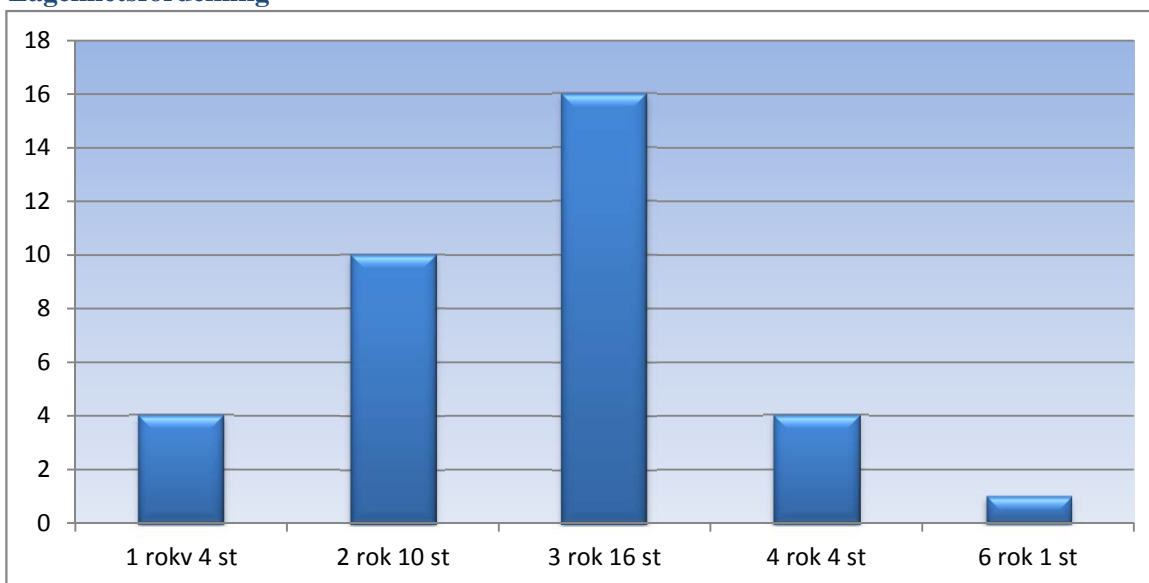
Nybyggnadsår och värdeår är 2008

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	82 715 000	82 715 000
Varav byggnader:	52 597 000	52 597 000
Varav mark:	30 118 000	30 118 000

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.

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

**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.

**Avtal med leverantörer**

Teknisk förvaltning	Renab Förvaltning
Fastighetsskötsel	Renab Förvaltning
Skötsel GA: Anläggning	SEFAB Gruppen AB
Passersystem	Söderlarm Direct AB
Städning	Renab Förvaltning
Hissavtal	Otis AB
Kabel-TV	ComHem AB
El	Fortum Markets AB/Mälarenergi AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikontoret/Wiklunds Åkeri AB
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

**Föreningens ekonomi**

Årsavgiften har varit oförändrad under 2014. Årets resultat är i nivå med budget. (Exklusive avskrivningar)

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats. För vår del innebär det en årlig avskrivning med 1 % på anskaffningsvärdet på byggnader, dvs 966.980 tkr. Denna avskrivningskostnad är väsentligen högre än vad som ingår i den ursprungliga ekonomiska planen som är 120 tkr för 2014. Den förhöjda avskrivningskostnaden är orsaken till att föreningen för 2014 i resultaträkningen visar ett underskott. Då avskrivningskostnaden enbart är en bokföringstransaktion och ej påverkar föreningens kassaflöde har styrelsen ej ansett att den förhöjda avskrivningskostnaden skall föranleda förhöjda intäkter, dvs ingen höjning av främst bostadsavgifterna. Det uppkomna underskottet balanseras i ny räkning.

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

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna som medför att årets resultat är betydligt sämre än budgeterat resultat motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

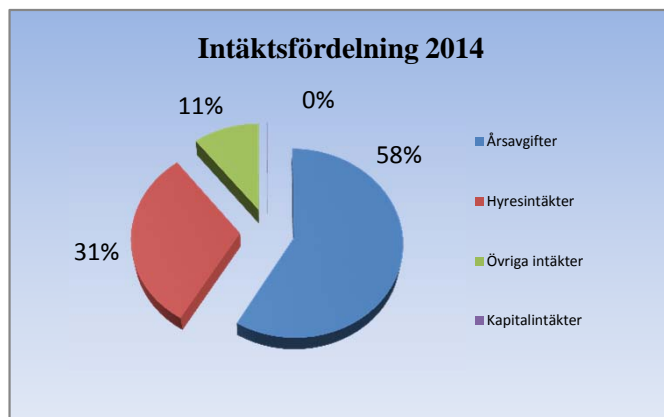
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

*Driftkostnader* - kostnader som kan härröras till föreningens drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

*Kapitalkostnader* - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

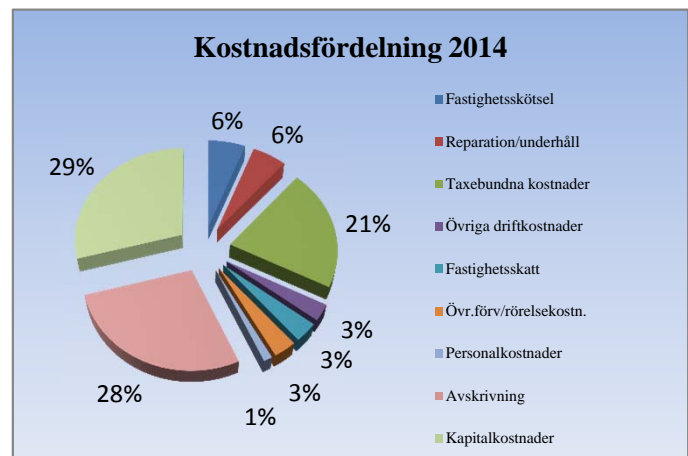
*Slitagekostnader* - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2014	2013
Intäkter	3 031 396	3 062 110
Driftkostnader	-1 510 106	-1 422 863
Kapitalkostnader	-1 019 435	-1 121 992
Slitagekostnader	-150 000	-80 580
	<b>351 856</b>	<b>436 675</b>



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 773
Hyresintäkter	940
Övriga intäkter	318
Kapitalintäkter	1
<b>Summa</b>	<b>3 031</b>

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	208
Reparation/underhåll	191
Taxebundna kostnader	735
Övriga driftkostnader	101
Fastighetsskatt	117
Övr.förv/rörelsekostn.	114
Personalkostnader	44
Avskrivning	967
Kapitalkostnader	1 019
<b>Summa</b>	<b>3 497</b>



### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

---

Under året har en Underhållsplan för fastigheten utarbetats. Styrelsen antog underhållsplanen i januari 2015. Avsättning till fond för framtida fastighetsunderhåll skall årligen enligt stadgarna göras med minst 30 kr/kvm bostadsyta (ca 80 tkr totalt). Enligt underhållsplanen skall en avsättning med 150 tkr minus de faktiska underhållskostnaderna under året göras årligen. Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition. En årlig genomgång av underhållsplanen framförallt med inriktning på det närmast kommande året skall göras av styrelsen.

En ny garageport har installerats i samarbete med Brf Snöflingan 2 och 3.

Ett antal åtgärder har vidtagits för att höja säkerhetsnivån i fastigheten.

### Medlemsinformation

---

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 uppgick till 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.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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.

### Flerårsöversikt

---

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	3 031	3 059	3 046	3 321	3 179
Resultat efter fin. poster, tkr	-465	389	383	410	518
Balansomslutning, tkr	143 955	145 361	145 380	148 305	148 156
Soliditet, %	79%	78%	78%	76%	76%
Kassalikviditet, %	48%	74%	72%	83%	73%
Snittränta, %	3,39%	3,66%	3,90%	4,00%	3,84%
Årsavgift, kr/kvm boyta	660	660	660	660	660
Lån, kr/kvm boyta	11 022	11 320	11 506	11 543	11 543
Ränta, kr/kvm boyta	379	417	450	462	444
Värme, kr/kvm	105	110	117	124	70
El, kr/kvm	103	108	113	145	176
Vatten, kr/kvm	15	15	16	14	0



## **Resultatdisposition**

---

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 670 133
årets förlust	-465 124
	<b>1 205 009</b>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	80 580
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	69 420
i ny räkning överföres	1 055 009
	<b>1 205 009</b>

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter mm</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 712 206	2 711 362
Övriga rörelseintäkter	2	318 360	347 397
<b>Summa rörelseintäkter mm</b>		<b>3 030 566</b>	<b>3 058 759</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-208 199	-188 881
Reparationer	4	-191 171	-79 290
Underhåll	5	0	-14 407
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-735 011	-764 467
Övriga driftkostnader	7	-100 845	-95 300
Fastighetsskatt	8	-117 070	-95 790
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-113 743	-169 347
Personalkostnader	10	-44 067	-29 788
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-966 980	-113 600
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 477 086</b>	<b>-1 550 870</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>553 480</b>	<b>1 507 889</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		830	3 351
Räntekostnader		-1 019 435	-1 121 992
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-465 124</b>	<b>389 248</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-465 124</b>	<b>389 248</b>

**BALANSRÄKNINGAR**

Not

2014-12-31

2013-12-31

---

**TILLGÅNGAR**

**Anläggningstillgångar**

**Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

11

143 323 220

144 290 200

**143 323 220**

**144 290 200**

**Summa anläggningstillgångar**

**143 323 220**

**144 290 200**

**Omsättningstillgångar**

**Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

15 073

0

Övriga kortfristiga fordringar

3 492

3 475

Skattefordringar

75

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

12

119 952

132 740

**138 592**

**136 215**

Kassa och bank

13

493 198

934 288

**Summa omsättningstillgångar**

**631 790**

**1 070 503**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**143 955 010**

**145 360 703**

---

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		111 440 000	111 440 000
Fond för yttre underhåll		402 900	322 320
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>111 842 900</b>	<b>111 762 320</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		1 670 133	1 361 465
Årets resultat		-465 124	389 248
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 205 009</b>	<b>1 750 713</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>113 047 909</b>	<b>113 513 033</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	29 600 000	30 400 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>29 600 000</b>	<b>30 400 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		137 028	100 126
Skatteskulder		263 654	237 649
Övriga kortfristiga skulder	16	374 185	446 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	532 234	663 703
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 307 101</b>	<b>1 447 670</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>143 955 010</b>	<b>145 360 703</b>

### Ställda säkerheter

#### För egna skulder och avsättningar

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

#### Ansvarsförbindelser

	Inga	Inga
--	------	------

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1,0%	0,12%

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

#### 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 och hyror</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Årsavgifter bostäder	1 772 700	1 772 700
	Hysesintäkter lokaler	939 506	938 662
		<b>2 712 206</b>	<b>2 711 362</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	El	202 467	229 832
	Tv-avgift	57 960	57 960
	Gemensamhetslokal	690	618
	Överlåtelse- & pantavgifter	10 440	9 294
	Övriga intäkter	46 803	49 693
		<b>318 360</b>	<b>347 397</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	59 423	59 724
	Städ	95 078	92 280
	OVK kostnad	15 533	14 700
	Hisservice	23 708	23 508
	Markskötsel	1 763	8 433
	Snöröjning/Halkbekämpning	2 958	-23 059
	Förbrukningsmaterial	9 736	13 295
		<b>208 199</b>	<b>188 881</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Reparation byggnader	49 042	27 867
	Reparation hiss	17 016	16 789
	Reparation installationer	125 113	34 634
		<b>191 171</b>	<b>79 290</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhållskostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Övrigt underhåll	0	14 407
		<b>0</b>	<b>14 407</b>
<b>Not 6</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	El	306 335	320 565
	Fjärrvärme	312 116	324 760
	Vatten	45 500	45 245
	Sophämtning	71 060	73 897
		<b>735 011</b>	<b>764 467</b>

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

<b>Not 7</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Fastighetsförsäkringar	43 581	38 718
	Tv/Bredband	57 264	56 582
		<b>100 845</b>	<b>95 300</b>
<b>Not 8</b>	<b>Fastighetsskatt</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Fastighetsskatt lokaler	117 070	95 790
		<b>117 070</b>	<b>95 790</b>
<b>Not 9</b>	<b>Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Förbrukningsinventarier	7 325	9 637
	Telekommunikation	1 160	1 160
	Revisionsarvode	12 250	11 550
	Arvode ekonomisk förvaltning	39 200	41 897
	Medlemsavgift organisationer	4 980	4 740
	Övriga externa tjänster	31 602	76 065
	Övriga omkostnader	17 226	24 298
		<b>113 743</b>	<b>169 347</b>
<b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>		<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<i>KPMG AB</i>		
	Revisionsuppdrag	12 250	11 550
		<b>12 250</b>	<b>11 550</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 förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

<b>Not 10</b>	<b>Anställda och personalkostnader</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Löner, ersättningar och sociala kostnader</b>		
	Arvodet till styrelsen	34 000	0
	Övriga ersättningar	0	130
	Arbetsgivaravgifter	10 067	0
	Övriga personalkostnader	0	29 658
		<b>44 067</b>	<b>29 788</b>
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

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

<b>Not 11 Byggnader och mark</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Byggnad</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>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Ingående avskrivningar	-499 800	-386 200
Årets avskrivningar	-966 980	-113 600
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 466 780</b>	<b>-499 800</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>143 323 220</b>	<b>144 290 200</b>
Taxeringsvärden byggnader	52 597 000	52 597 000
Taxeringsvärden mark	30 118 000	30 118 000
	<b>82 715 000</b>	<b>82 715 000</b>
<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Tv/Bredband	14 359	14 316
Försäkring	40 687	36 943
Förvaltningsarvode	10 075	9 800
Vatten	2 948	2 934
Hiss	5 554	5 201
Upplupen intäkt	41 349	63 546
Bostadsrätterna	4 980	0
	<b>119 952</b>	<b>132 740</b>



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

<b>Not 13 Likvida medel</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-465 124	389 248
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	966 980	113 600
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>501 856</b>	<b>502 848</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-2 377	-6 598
Förändring av kortfristiga skulder	-140 569	91 070
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>358 910</b>	<b>587 320</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amorteringar	-800 000	-500 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-800 000</b>	<b>-500 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-441 090</b>	<b>87 320</b>
Likvida medel vid årets början	934 288	846 968
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>493 198</b>	<b>934 288</b>

**Not 14 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets förändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Medlemsinsatser	111 440 000	0	111 440 000
Fond för yttre underhåll	322 320	80 580 *	402 900
Balanserat resultat	1 361 465	308 668	1 670 133
Resultat föregående år	389 248	-389 248	0
Årets resultat	0	-465 124	-465 124
		80 580	
		<b>80 580</b>	

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Villkorsändring</b>
Swedbank AB	3,28%	2015-09-25
Swedbank AB	3,06%	2018-11-23
Swedbank AB	3,05%	2017-10-25
Swedbank AB	1,73%	2019-09-25
		<b>29 600 000</b>
		<b>30 400 000</b>

<b>Not 16 Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Förskottshyra Skanska	352 000	436 480
Övrigt	22 185	9 712
	<b>374 185</b>	<b>446 192</b>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014	2013
Förskott avgifter & hyror	264 086	368 614
Räntekostnader	129 296	176 100
Styrelsearvode	33 800	23 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	10 620	7 227
Revisionsarvode	12 300	12 300
Fjärrvärme	36 853	33 188
El	45 279	43 274
	<b>532 234</b>	<b>663 703</b>

Stockholm den <sup>22/4</sup> 2015




Pär Wallin  
Ordförande



Annmari Hägg  
Sekreterare



Göran Svensson  
Kassör



Helen Tankus  
Ledamot



Daniel Fridström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 april 2015



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 2014.

#### *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 2014 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 2014.

#### *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 mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

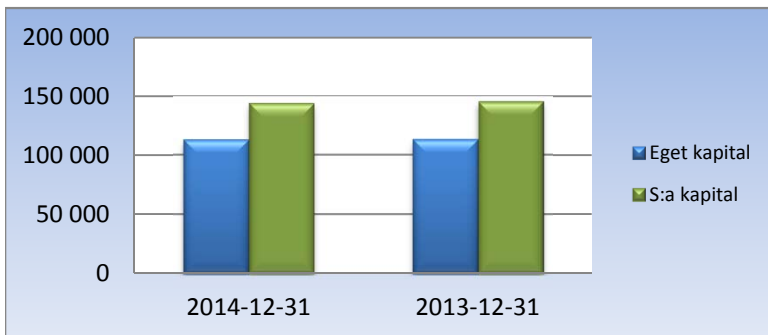
Stockholm den 27 april 2015



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

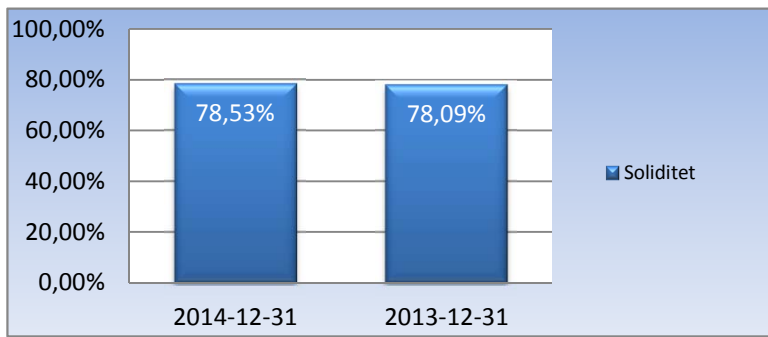
## Årsredovisningen i bilder

### Soliditet

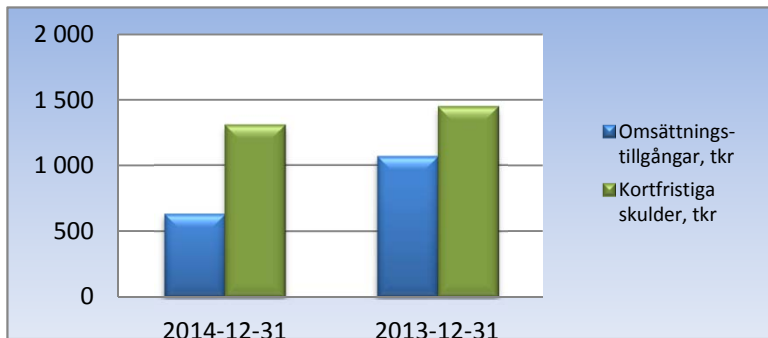


#### Kommentar

God soliditet i ett bostadsbolag anses vara 40%.

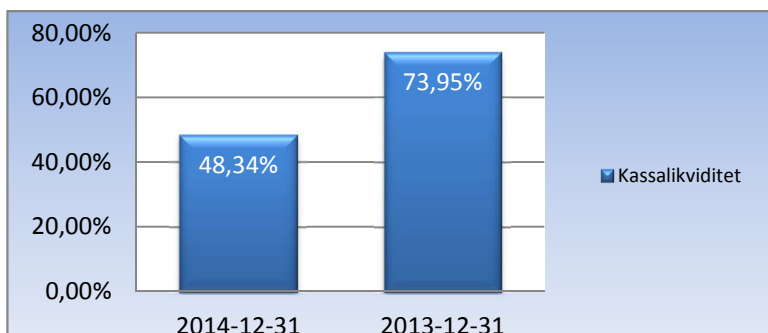


### Kassalikviditet



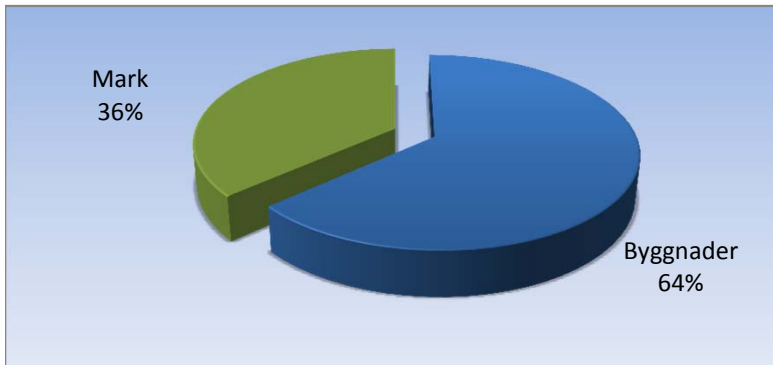
#### Kommentar

God kassalikviditet är > 115%.



## Årsredovisningen i bilder

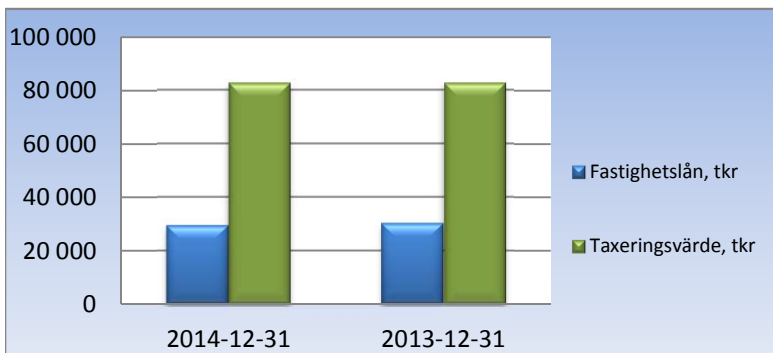
### Taxeringsvärde



#### Kommentar

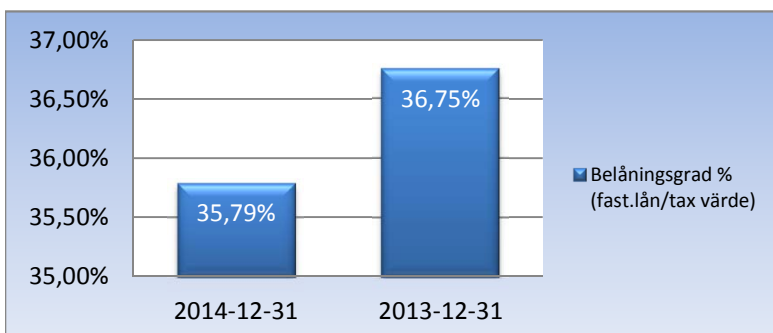
Förhållande mellan taxering för mark och byggnader

### Belåningsgrad

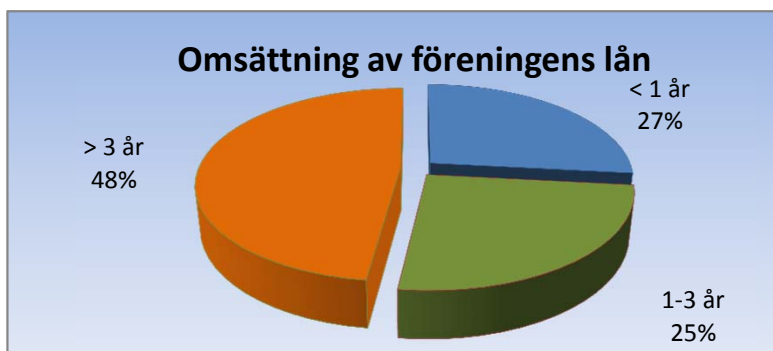


#### Kommentar

Bästa räntevillkor erhålles upp till 75% av taxeringsvärdet.



### Låneportfölj

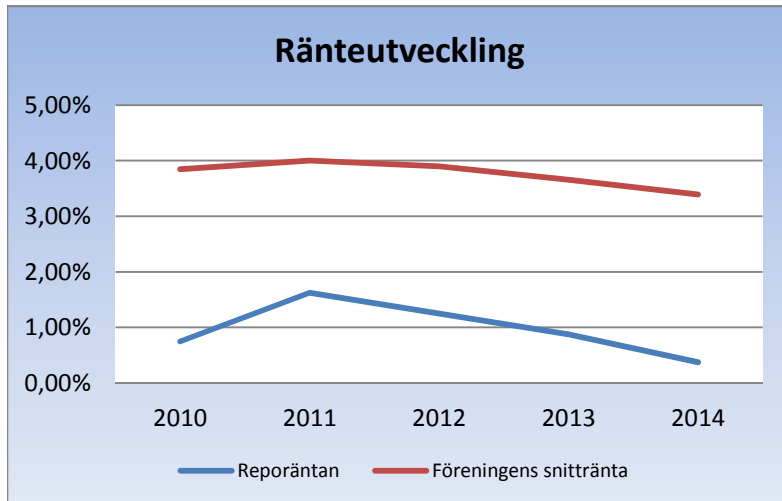


#### Kommentar

Lånens omsättningstid från 2014-12-31.

## Årsredovisningen i bilder

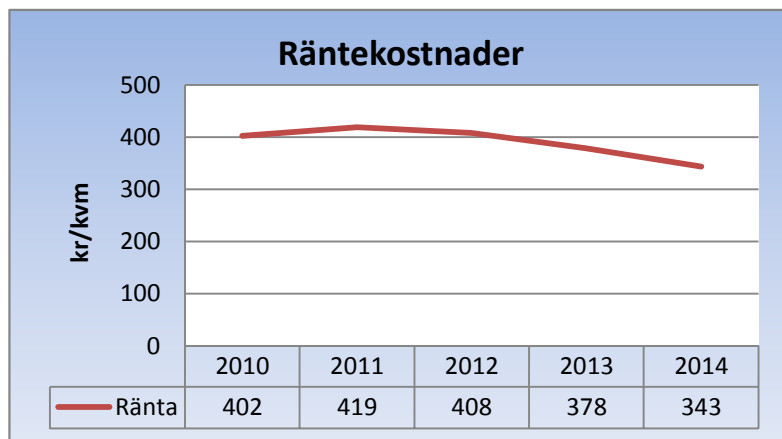
### Ränteutveckling



#### Kommentar

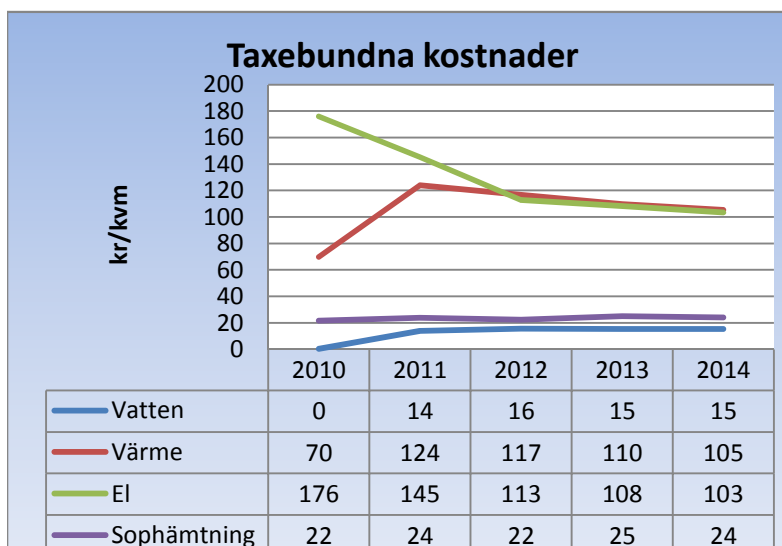
Både föreningens ränta och reporäntan är beräknad på ett genomsnitt över året.

### Kostnadsutveckling



#### Kommentar

Ingen

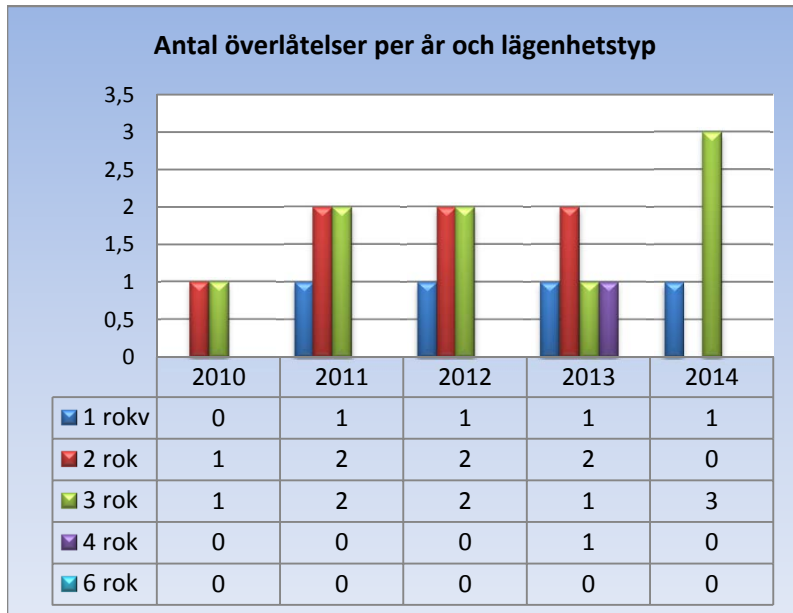


#### Kommentar

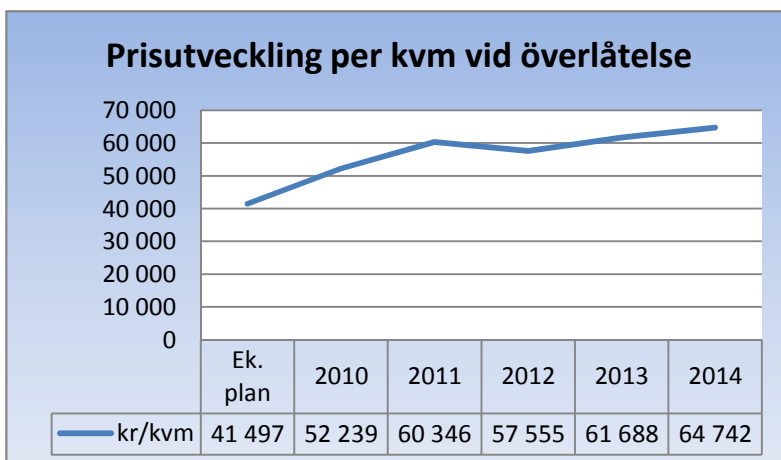
Ingen

## 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 kapital-skuld 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