

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNÖFLINGAN 1

Org. nr. 769614-8084

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- upplysningar enskilda poster (noter)
- underskrifter

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 8 juni 2015

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Mats Borgelid
Ann-Cathrine Hagbo
Lotta Rosenstam

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 8 juni 2015

Ordinarie:

Pär Wallin	Ordförande
Annmari Hägg Håkansta	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

Daniel Herrman	Sammanställande
Per Axelsson	

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1 769614-8084

Ordinarie föreningstämma hölls den 8 juni 2015.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 11 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning: Snöflingan 2, Stockholms kommun

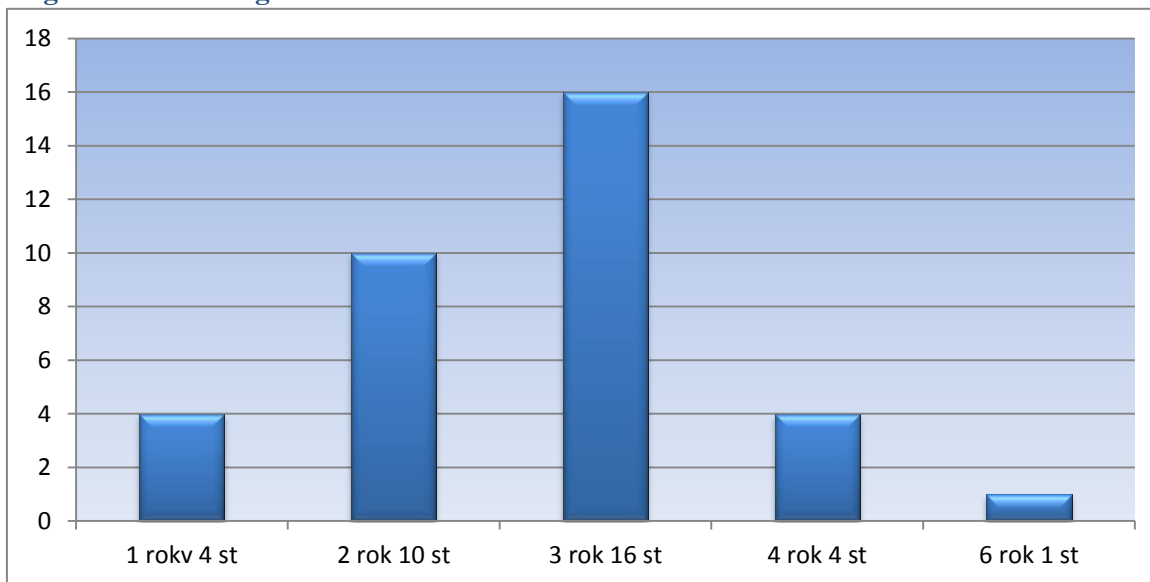
Nybyggnadsår och värdeår är 2008

	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 uppgår till 2 685,5 kvm och lokalytan till 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	Com Hem AB
El	Fortum Markets AB och Mälarenergi AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Trafikontoret, Hans Andersson Recycling
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Föreningens ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2015. Årets resultat är bättre än budget.

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 kr. Denna avskrivningskostnad är väsentligt högre än vad som ingår i den ursprungliga ekonomiska planen som är 127 tkr för 2015. Den förhöjda avskrivningskostnaden är orsaken till att föreningen för 2015 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 motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

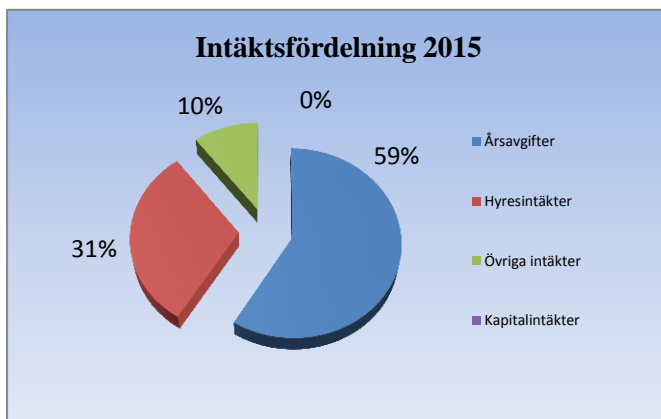
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

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.

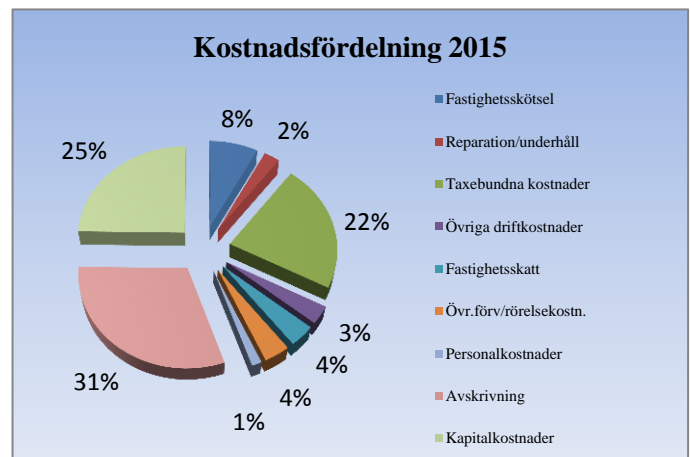
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall	2015	2014
Intäkter	3 017 447	3 031 396
Driftkostnader	-1 382 108	-1 510 106
Kapitalkostnader	-783 213	-1 019 435
Slitagekostnader	-150 000	-150 000
	702 125	351 856



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 773
Hyresintäkter	933
Övriga intäkter	312
Kapitalintäkter	0
Summa	3 017

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	245
Reparation/underhåll	80
Taxebundna kostnader	706
Övriga driftkostnader	100
Fastighetsskatt	118
Övr.förv/rörelsekostn.	117
Personalkostnader	45
Avskrivning	967
Kapitalkostnader	783
Summa	3 162



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Följande större underhållsåtgärder enligt föreslagen underhållsplan har genomförts under 2015:

- Utbyte av garageport: Faktiskt kostnad ca 23 000 kr (vår kostnad efter delning mellan Brf Snöflingan 1, 2 och 3 enligt gällande fördelningsmall).
- Systematiskt brandskyddsarbete – kontroll av rökluckor i förråd, trapphus och hisschakt, kontroll av nödbelysning och utrymningsskyltar, kontroll av brandcellsgränser, dokumentation: Faktisk kostnad ca 20 000 kr.

Den totala kostnaden för underhållsåtgärderna under 2015 bedöms uppgå till 50 000 kr.

Följande större åtgärder enligt föreslagen underhållsplan ska genomföras under 2016 (cirka kostnader enligt underhållsplan):

- OVK, lokaler (Puls & Träning samt Elit Ekonomi): 15 000 kr
- Ventilationssystem, lokaler (Puls & Träning samt Elit Ekonomi) – rengöring mm: 15 000 kr
- OVK – bostäder: 20 000 kr
- Ventilationssystem, bostäder – rengöring mm: 15 000 kr
- Utvändiga plank och träpartier vid uteplatser – målning: 12 000 kr (4 st á 3 000 kr)
- Entrépartier i ek – behandling/oljning: 20 000 kr

Totalt beräknas således underhållskostnaderna för 2016 uppgå till ca 97 000 kr

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.

Medlemsinformation

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 uppgick till 54. 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 under förenings- och mäklarinfo, Brf Snöflingan 1.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	2 706	2 712	2 711	2 705	2 689
Resultat efter fin. poster, tkr	-145	-465	389	383	410
Balansomslutning, tkr	143 270	143 955	145 361	145 380	148 305
Soliditet, %	79%	79%	78%	78%	76%
Kassalikviditet, %	72%	48%	74%	72%	83%
Snittränta, %	2,66%	3,39%	3,66%	3,90%	4,00%
Årsavgift, kr/kvm boyta	660	660	660	660	660
Lån, kr/kvm boyta	10 836	11 022	11 320	11 506	11 543
Ränta, kr/kvm boyta	291	379	417	450	462
Värme, kr/kvm	101	105	110	117	124
El, kr/kvm	97	103	108	113	145
Vatten, kr/kvm	16	15	15	16	14

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 055 009
årets förlust	-144 855
	<hr/>
	910 154
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	80 580
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	69 420
från fond för yttre underhåll ianspråktages	-50 000
i ny räkning överföres	810 154
	<hr/>
	910 154

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	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter mm			
Nettoomsättning	1	2 705 608	2 712 206
Övriga rörelseintäkter	2	311 828	318 360
Summa rörelseintäkter mm		3 017 436	3 030 566
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 249 929	-1 352 296
Övriga externa kostnader	4	-116 996	-113 743
Personalkostnader	5	-45 183	-44 067
Avskrivningar		-966 980	-966 980
Summa rörelsekostnader		-2 379 088	-2 477 086
Rörelseresultat		638 347	553 480
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11	830
Räntekostnader och liknande resultatposter		-783 213	-1 019 435
Resultat efter finansiella poster		-144 855	-465 124
Årets resultat		-144 855	-465 124

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

6

142 356 240

143 323 220

142 356 240

143 323 220

Summa anläggningstillgångar

142 356 240

143 323 220

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

13 130

15 073

Övriga kortfristiga fordringar

870

3 492

Skattefordringar

0

75

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

7

92 627

119 952

106 627

138 592

Kassa och bank

Kassa och bank

8

806 683

493 198

806 683

493 198

Summa omsättningstillgångar

913 310

631 790

SUMMA TILLGÅNGAR

143 269 550

143 955 010

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1,0%	1,0%

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 och hyror.

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 och hyror	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 772 700	1 772 700
	Hysesintäkter lokaler	932 908	939 506
		2 705 608	2 712 206
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	El	196 731	202 467
	Tv-avgift	57 960	57 960
	Gemensamhetslokal	1 441	690
	Överlåtelse- & pantavgifter	8 896	10 440
	Övriga intäkter	46 800	46 803
		311 828	318 360
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	74 364	59 423
	Städ	91 004	95 078
	OVK kostnad	0	15 533
	Hisservice	24 416	23 708
	Markskötsel	28 378	1 763
	Snöröjning/Halkbekämpning	19 087	2 958
	Förbrukningsmaterial	8 214	9 736
		245 463	208 199
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation byggnader	31 804	49 042
	Reparation hiss	6 731	17 016
	Reparation installationer	41 916	125 113
		80 451	191 171
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	286 999	306 335
	Fjärrvärme	300 190	312 116
	Vatten	48 502	45 500
	Sophämtning	70 712	71 060
		706 403	735 011
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	42 650	43 581
	Tv/Bredband	57 436	57 264
		100 086	100 845
	<i>Fastighetsskatt</i>		
	Fastighetsskatt bostäder	21 735	21 280
	Fastighetsskatt lokaler	95 790	95 790
		117 525	117 070
	Totalt Driftkostnader	1 249 928	1 352 296

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1
769614-8084

Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Förbrukningsinventarier	1 998	7 325
	Telekommunikation	1 160	1 160
	Revisionsarvode	14 675	12 250
	Arvode ekonomisk förvaltning	40 260	39 200
	Medlemsavgift organisationer	4 980	4 980
	Övriga externa tjänster	32 591	31 602
	Övriga omkostnader	21 332	17 226
		116 996	113 743

Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2015	2014
---	-------------	-------------

KPMG AB

Revisionsuppdrag	14 675	12 250
	14 675	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 5	Anställda och personalkostnader	2015	2014
--------------	--	-------------	-------------

Löner, ersättningar och sociala kostnader

Arvoden till styrelsen	34 610	34 000
Övriga ersättningar	615	0
Arbetsgivaravgifter	9 958	10 067
	45 183	44 067

Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1
769614-8084

Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Byggnad		
	Ingående anskaffningsvärde	96 698 000	96 698 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 698 000	96 698 000
	Akkumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 466 780	-499 800
	Årets avskrivningar	-966 980	-966 980
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 433 760	-1 466 780
	Mark		
	Ingående markvärde	48 092 000	48 092 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 092 000	48 092 000
	Utgående planenligt restvärde	142 356 240	143 323 220
	Taxeringsvärden byggnader	52 597 000	52 597 000
	Taxeringsvärden mark	30 118 000	30 118 000
		82 715 000	82 715 000
Not 7	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Tv/Bredband	13 154	14 359
	Försäkring	42 933	40 687
	Förvaltningsarvode	10 319	10 075
	Vatten	0	2 948
	Hiss	5 638	5 554
	Upplupen intäkt	15 603	41 349
	Bostadsrätterna	4 980	4 980
		92 627	119 952

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1
769614-8084

Not 8	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	-144 855	-465 124
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	966 980	966 980
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	822 125	501 856
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	31 965	-2 377
	Förändring av kortfristiga skulder	-40 605	-140 569
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	813 485	358 910
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	-500 000	-800 000
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-500 000	-800 000
	Årets kassaflöde	313 485	-441 090
	Likvida medel vid årets början	493 198	934 288
	Likvida medel vid årets slut	806 683	493 198

Not 9 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	111 440 000	0	111 440 000
Fond för yttre underhåll	402 900	150 000 *	552 900
Balanserat resultat	1 670 133	-615 124	1 055 009
Resultat föregående år	-465 124	465 124	0
Årets resultat	0	-144 855	-144 855
		150 000	
		150 000	

Not 10 Skulder till kreditinstitut

			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Swedbank AB	1,42%	2020-09-25	7 400 000	7 900 000
Swedbank AB	3,06%	2018-11-23	6 600 000	6 600 000
Swedbank AB	3,05%	2017-10-25	7 500 000	7 500 000
Swedbank AB	1,73%	2019-09-25	7 600 000	7 600 000
			29 100 000	29 600 000

Not 11 Övriga kortfristiga skulder

	2015	2014
Förskottshyra Skanska	267 520	352 000
Övrigt	8 724	22 185
	276 244	374 185

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1
769614-8084

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
	Förskott avgifter & hyror	377 429	264 086
	Räntekostnader	92 164	129 296
	Styrelsearvode	33 850	33 800
	Arbetsgivaravgifter/löneskatt	10 636	10 620
	Revisionsarvode	13 500	12 300
	Fjärrvärme	30 541	36 853
	El	41 491	45 279
		599 611	532 234

Stockholm den 2016

Pär Wallin
Ordförande

Annmari Hägg Håkansta
Sekreterare

Göran Svensson
Kassör

Helen Tankus
Ledamot

Daniel Fridström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor