2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Snöflingan 1

Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln ”SBC Godkänd”. Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Snöflingan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2014 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål
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.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen GA:1-5. Föreningens andel är 20,58 procent. Samfälligheten förvaltar garage, mark, övernattningsrum och gemensamhetslokal.

Styrelsen

Monica Maria Helena Claesson	Ledamot
Britt Ann-Catrine Hagbo	Ledamot
Helena Viveka Kåreby	Ledamot
John Pontus Lagergren	Ledamot
Anna Helena Lagerman	Ledamot
Jan Mikael Moberg	Ledamot
Robert Daniel Olsson	Ledamot
Per Göran Pettersson	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Ordinarie Extern	KPMG

Valberedning

Christian Murray	
Göran Svensson	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snöflingan 2	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

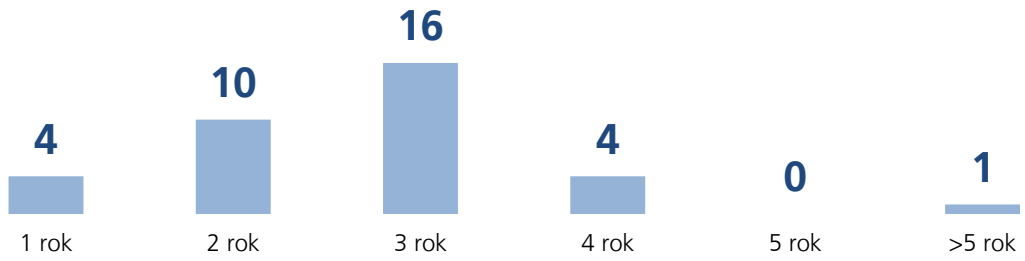
Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 965 m², varav 2 685 m² utgör lägenhetsyta och 280 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Seapax, butik	47 m²	2020-11-29
Puls & Träning	229 m²	2022-09-01

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	Lokal som delas med Brf 2 och 3
Övernattningsrum	Lokal som delas med Brf 2 och 3

Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2033. Underhållsplanen uppdaterades 2018.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Värmecentral	2019
Byte av värmekabel vid takavvattning	2019
Underhåll av trapphusgolv	2019
Injustering Värmesystem	2019

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilationskanaler rengöring mm	2020	
Värmeanläggningar ställdon och ventiler	2020	
Utbyte och underhåll termostat lägenheter	2020	
Spolning av träpaneler och plank	2020	Spolning ersätter målning
lordningställa till slänten bredvid hotellet	2021	GA:1-5

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

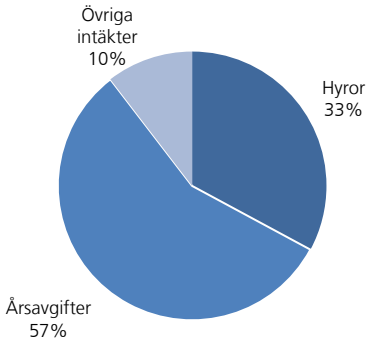
Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning, Drift och skötselavtal	Etcon
Städning	Maries Puts och städ
Snöröjning	J-P Snö och Trädgård
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV, Bredband, Telefoni	ComHem
Avfallshantering	Trafikkontoret
Avfall, Återvining	Veolia (Hans Andersson) Recycling AB
El-nät	Elevio
El	Mälarenergi AB
Hyresgäst	Seapax
Hyresgäst	Puls & Träning
Styrelseportal	Reduca
Hemsida	Reduca
Hissar (Telefoni till hissar)	Telia
Hissar	Trygga Hiss
Porttelefoni	Punctum

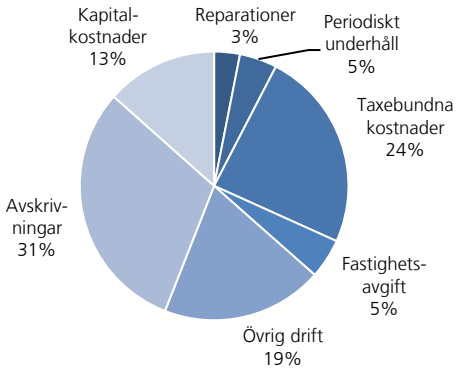
Föreningens ekonomi
Under året har styrelsen genomfört en amortering av bolån i samband med lånomsättning till ett belopp om 600 000 kronor. För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2014 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2033.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**965 832**	**1 263 796**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 125 593	3 110 876
Finansiella intäkter	1 221	1 235
Minskning kortfristiga fordringar	21 298	0
Ökning av kortfristiga skulder	177 035	0
	3 325 148	**3 112 111**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 769 958	1 659 112
Finansiella kostnader	423 821	548 322
Ökning av kortfristiga fordringar	0	31 688
Minskning av långfristiga skulder	600 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	170 954
	2 793 779	**3 410 075**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 497 645**	**965 832**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**531 813**	**-297 964**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader





Skatter och avgifter
Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Övertagande av garaget från Skanska till egen regi har genomförts.

Värmeslingor på taket har bytts ut samt belysning i garage samt korridorer har bytts ut.

Föreningen har haft ett fortsatt bra samarbete med de andra föreningarna Snöflingan 2 och 3 där bland annat en genomlysning av ramavtalsleverantörer genomförs och beräknas vara klart under 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelser under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 53 st
Tillkommande medlemmar: 1 st
Avgående medlemmar: 2 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 52 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	660	660	658	660
Hyror/m² hyresrättsyta	2 006	1 938	2 063	1 859
Lån/m² bostadsrättsyta	10 056	10 279	10 652	10 838
Elkostnad/m² totalyta	118	126	111	110
Värmekostnad/m² totalyta	99	101	103	97
Vattenkostnad/m² totalyta	20	20	18	17
Kapitalkostnader/m² totalyta	143	185	219	226
Soliditet (%)	80	80	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-34	-62	-305	-402
Nettoomsättning (tkr)	3 126	3 111	3 055	2 987

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 685 m² bostäder och 280 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	111 440 000	0	0	111 440 000
Fond för yttre underhåll	862 073	150 000	-49 872	761 945
S:a bundet eget kapital	**112 302 073**	**150 000**	**-49 872**	**112 201 945**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-168 669	-150 000	-12 431	-6 238
Årets resultat	-33 944	-33 944	62 303	-62 303
S:a ansamlad förlust	**-202 613**	**-183 944**	**49 872**	**-68 541**
S:a eget kapital	**112 099 460**	**-33 944**	**0**	**112 133 404**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-33 944
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 669
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
summa balanserat resultat	**-202 613**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråktas	143 699
att i ny räkning överförs	**-58 914**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 125 593	3 110 936
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	-60
Summa rörelseintäkter		**3 125 593**	**3 110 876**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 606 980	-1 472 724
Övriga externa kostnader	Not 5	-101 875	-126 285
Personalkostnader	Not 6	-61 103	-60 103
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-966 980	-966 980
Summa rörelsekostnader		**-2 736 938**	**-2 626 092**
RÖRELSERESULTAT		**388 656**	**484 784**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 221	1 235
Räntekostnader och liknande resultatposter		-423 821	-548 322
Summa finansiella poster		**-422 600**	**-547 087**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-33 944**	**-62 303**
ÅRETS RESULTAT		**-33 944**	**-62 303**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	138 487 876	139 455 300
Summa materiella anläggningstillgångar		**138 487 876**	**139 455 300**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**138 487 876**	**139 455 300**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 848	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	956 716	109 417
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	27 563	69 818
Summa kortfristiga fordringar		**986 128**	**179 235**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		669 455	404 491
SBC klientmedel i SHB		0	561 341
Summa kassa och bank		**669 455**	**965 832**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 655 583**	**1 145 067**
SUMMA TILLGÅNGAR		**140 143 458**	**140 600 367**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 440 000	111 440 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	862 073	761 945
Summa bundet eget kapital		**112 302 073**	**112 201 945**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-168 669	-6 238
Årets resultat		-33 944	-62 303
Summa fritt eget kapital		**-202 613**	**-68 541**
SUMMA EGET KAPITAL		**112 099 460**	**112 133 404**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 600 000	20 000 000
Summa långfristiga skulder		**19 600 000**	**20 000 000**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 400 000	7 600 000
Leverantörsskulder		73 413	120 436
Skatteskulder		277 635	250 355
Övriga skulder		172 508	62 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	520 442	434 057
Summa kortfristiga skulder		**8 443 998**	**8 466 963**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**140 143 458**	**140 600 367**

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	**2019**	**2018**
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	**2018**
Årsavgifter	1 772 600	1 772 600
Hyror lokaler momspliktiga	561 762	542 665
Hyror garage moms	195 638	442 107
Hyror parkering	0	5 600
Hyror garage	269 900	0
Kabel-TV intäkter	65 310	62 368
Elintäkter	182 813	218 461
Elintäkter moms	68 186	44 584
Gemensamhetslokal	2 574	3 088
Överlåtelse/pantsättning	0	2 706
Gästlägenhet	6 856	16 738
Öresutjämning	-45	18
	3 125 593	**3 110 936**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	**2018**
Övriga intäkter	0	-60
	0	**-60**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2019**	**2018**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	61 905	65 046
Fastighetsskötsel beställning	10 101	3 626
Fastighetsskötsel gård beställning	24 015	28 274
Snöröjning/sandning	16 582	14 896
Städning entreprenad	44 903	48 083
Städning enligt beställning	23 460	5 321
Mattvätt/Hyrmattor	21 947	20 977
Hissbesiktning	4 535	2 512
Gemensamma utrymmen	2 281	2 291
Garage	25 968	22 200
Gård	9 886	2 675
Serviceavtal	3 680	24 679
Förbrukningsmateriel	23 068	41 517
Teleport/hissanläggning	2 453	0
Brandskydd	27 084	0
	301 868	**282 096**
Reparationer		
Brf Lägenheter	2 864	0
Lokaler	0	7 866
Entré/trapphus	11 505	0
Lås	897	3 785
VVS	35 238	0
Ventilation	3 553	13 975
Elinstallationer	20 485	6 675
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 986	2 282
Hiss	17 278	30 736
Garage/parkering	1 026	3 094
Skador/klotter/skadegörelse	3 750	0
	98 580	**68 413**
Periodiskt underhåll		
VVS	0	34 927
Elinstallationer	32 076	0
Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	14 945
Tak	111 623	0
	143 699	**49 872**
Taxebundna kostnader		
El	350 051	372 395
Värme	293 165	298 900
Vatten	58 374	59 354
Sophämtning/renhållning	60 003	69 798
	761 592	**800 447**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	76 171	69 314
Kabel-TV	70 750	76 920
Bredband	2 056	292
	148 977	**146 526**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**152 265**	**125 370**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 606 980**	**1 472 724**

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	**2019**	**2018**
	Tele- och datakommunikation	2 686	7 535
	Revisionsarvode extern revisor	14 014	13 718
	Föreningskostnader	957	380
	Styrelseomkostnader	0	956
	Fritids- och trivselkostnader	13 548	1 968
	Förvaltningsarvode	34 487	44 619
	Förvaltningsarvoden övriga	15 188	10 608
	Administration	13 688	12 143
	Konsultarvode	7 307	29 278
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	5 080
		101 875	**126 285**

Not 6	PERSONALKOSTNADER	**2019**	**2018**
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 500	45 500
	Kostnadsersättningar	0	307
	Sociala kostnader	14 603	14 296
		61 103	**60 103**

Not 7	AVSKRIVNINGAR	**2019**	**2018**
	Byggnad	966 980	966 980
		966 980	**966 980**

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	**2019-12-31**	**2018-12-31**
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 790 000	144 790 000
	Utgående anskaffningsvärde	**144 790 000**	**144 790 000**
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 334 700	-4 367 720
	Årets avskrivningar enligt plan	-966 980	-966 980
	Utgående avskrivning enligt plan	**-6 301 680**	**-5 334 700**
	Planenligt restvärde vid årets slut	**138 487 876**	**139 455 300**
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 092 000	48 092 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 688 000	53 875 000
	Taxeringsvärde mark	60 905 000	43 250 000
		121 593 000	**97 125 000**
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	114 000 000	91 000 000
	Lokaler	7 593 000	6 125 000
		121 593 000	**97 125 000**

Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning vidarefakturering	2 779	12 456
Skattekonto	125 747	95 422
Klientmedel hos SBC	828 190	0
Fordringar kreditfakturor	0	1 539
	956 716	**109 417**

Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen intäkt	27 563	69 818
	27 563	**69 818**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	761 945	742 425
Reservering enligt stadgar	150 000	150 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-49 872	-130 480
Vid årets slut	**862 073**	**761 945**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,520 %	5 600 000	5 600 000	2023-11-24
Swedbank	0,800 %	7 000 000	7 600 000	2024-09-25
Swedbank	1,420 %	7 400 000	7 400 000	2020-09-25
Swedbank	1,740 %	7 000 000	7 000 000	2022-10-25
Summa skulder till kreditinstitut		**27 000 000**	**27 600 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 400 000	-7 600 000	
		19 600 000	**20 000 000**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 000 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	33 400 000	33 400 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Vatten	14 665	0
Arvoden	45 506	45 500
Sociala avgifter	14 297	14 296
Ränta	77 495	63 246
Avgifter och hyror	346 781	297 017
Garage	3 621	5 702
Fastighetsskötsel gård beställning	13 861	8 296
Bredband	385	0
Städning entreprenad	361	0
Tele-och datakommunikation	1 231	0
Gemensamhetslokal	1 426	0
Gästlägenhet	345	0
Värme	467	0
	520 441	**434 057**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

En fuktskada har identifierats i föreningens förrådsrum i föreningens garage och under Q1 2020 kommer utredning pågå och en åtgärdsplan upprättas.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 20 / 4 2020

Monica Maria Helena Claesson
Ledamot

Britt Ann-Catrine Hagbo
Ledamot

Helena Viveka Kåreby
Ledamot

John Pontus Lagergren
Ledamot

Anna Helena Lagerman
Ledamot

Jan Mikael Moberg
Ledamot

Robert Daniel Olsson
Ledamot

Per Göran Pettersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 23 / 4 2020

Jan-Ove Brandt
~~Extern~~ revisor Auktoriserad

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöflingan 1 för år 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snöflingan 1 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 23 april 2020

Jan-Ove Brandt

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även ”Avskrivningar”).

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!

Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR
STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
WWW.SBC.SE