

# 2020

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.*

## 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 byggtreprenader 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 boendenytt.

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](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 2018 och 2037.
- 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 utan tidsbegränsning och lokaler under nyttjanderätt. 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 medlem i samfällighetsföreningen GA:1-5. Föreningens andel är 20,58 procent. Samfälligheten förvaltar garage, mark, övernattningsrum och gemensamhetslokal. Förvaltningen sker medelst delägarförvaltning.

#### Styrelsen

Ann-Cathrine Hagbo	Ordförande	
Pontus Lagergren	Sekreterare	
Helena Lagerman	Kassör	
Robert Olsson	Fastighetsansvarig	
Johanna Aadde	Ledamot	Invald 2020-06-10
Monica Claesson	Ledamot	
Helena Kåreby	Ledamot	Avgick 2020-06-10
Mikael Moberg	Ledamot	Avgick 2020-06-10
Adrian Nickbon	Ledamot	Invald 2020-06-10
Göran Pettersson	Ledamot	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

## Revisorer

KPMG Ordinarie Extern Knut Heilborn

Eftersom Jan-Ove Brandt har gått i pension under året inträder revisorssuppleant KPMG AB i hans ställe, med Knut Heilborn som huvudansvarig revisor.

## Valberedning

Christian Murray Avgick 2020-06-10  
Göran Svensson Sammankallande  
Pär Wallin Invald 2020-06-10

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-10.

## 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

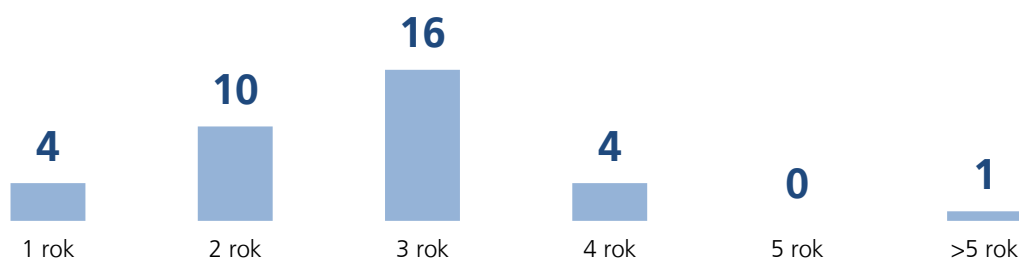
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 965 m<sup>2</sup>, varav 2 685 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 280 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Seapax, butik	47 m <sup>2</sup>	2023-11-29
Puls & Träning	229 m <sup>2</sup>	2022-09-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.



### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övernattningsrum

### Kommentar

Lokal som delas med Brf Snöflingan 2 och Brf Snöflingan 3

Lokal som delas med Brf Snöflingan 2 och Brf Snöflingan 3

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2037. Underhållsplanen uppdaterades 2018-03-20.

Nedanstående underhåll har utförts under 2020:

### Utfört underhåll

### År

Översyn av all köks- och badrumsventilation	2020
Byte av alla radiatortermostater	2020
Översyn av samtliga ventilationskanaler, inkl byte av filter	2020

### Förvaltning

#### 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, Återvinning	Veolia (Hans Andersson) Recycling AB
El-nät	Elevio
El	Mälarenergi AB
Styrelseportal	Reduca
Hemsida	Reduca
Hissar (Telefoni till hissar)	Telia
Hissar	Trygga Hiss
Porttelefoni	Punctum
Värme	Stockholm Exergi AB
Parkeringsövervakning	Q-Park
Försäkringar	if

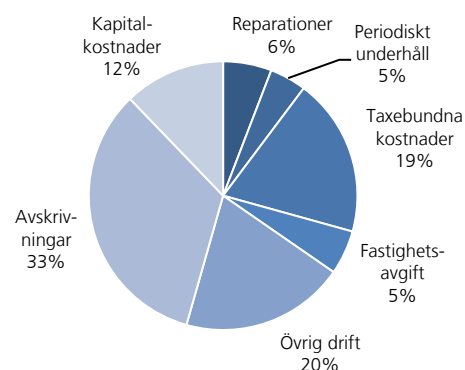
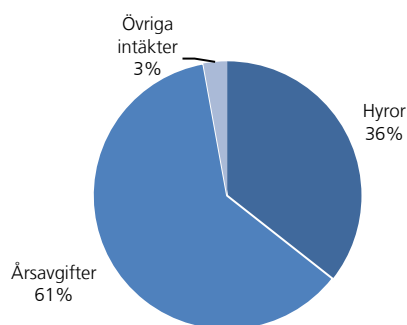
## Föreningens ekonomi

Under 2020 har styrelsen genomfört en amortering av lån hos Swedbank till ett belopp om 1,2 mkr.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 497 200</b>	<b>965 832</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 880 435	3 125 593
Finansiella intäkter	739	1 221
Minskning kortfristiga fordringar	0	21 298
Ökning av kortfristiga skulder	0	177 035
	<b>2 881 174</b>	<b>3 325 147</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 576 554	1 769 958
Finansiella kostnader	351 676	423 821
Ökning av kortfristiga fordringar	139 509	0
Minskning av långfristiga skulder	1 200 000	600 000
Minskning av kortfristiga skulder	125 094	0
	<b>3 392 833</b>	<b>2 793 779</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>999 586</b>	<b>1 497 200</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-511 659</b>	<b>531 368</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt klientmedel hos SBC.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 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

Nya fastighetsboxar (brevlådor) har installerats.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st

Överlåtelse under året: 6 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 52 st

Tillkommande medlemmar: 8 st

Avgående medlemmar: 9 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 51 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	660	660	660	658
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 037	2 006	1 938	2 063
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 609	10 056	10 279	10 652
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	34	118	126	111
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	99	101	103
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	20	20	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	119	143	185	219
Soliditet (%)	81	80	80	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-14	-34	-62	-305
Nettoomsättning (tkr)	2 828	3 126	3 111	3 055

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 685 m<sup>2</sup> bostäder och 280 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	111 440 000	0	0	111 440 000
Fond för yttre underhåll	776 895	58 521	-143 699	862 073
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>112 216 895</b>	<b>58 521</b>	<b>-143 699</b>	<b>112 302 073</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-117 435	-58 521	109 755	-168 669
Årets resultat	-14 035	-14 035	33 944	-33 944
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-131 471</b>	<b>-72 556</b>	<b>143 699</b>	<b>-202 613</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>112 085 425</b>	<b>-14 035</b>	<b>0</b>	<b>112 099 460</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-14 035
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-58 914
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 000
ianspråktagande av fonden	128 478
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-131 471</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-131 471</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 827 865	3 125 593
Övriga rörelseintäkter	Not 3	52 569	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 880 435</b>	<b>3 125 593</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 416 230	-1 606 980
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 165	-101 875
Personalkostnader	Not 6	-62 159	-61 103
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-966 980	-966 980
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 543 534</b>	<b>-2 736 938</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>336 901</b>	<b>388 656</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		739	1 221
Räntekostnader och liknande resultatposter		-351 676	-423 821
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-350 936</b>	<b>-422 600</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-14 035</b>	<b>-33 944</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-14 035</b>	<b>-33 944</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark <span style="float: right;">Not 8,13</span>	137 521 340	138 487 876
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>137 521 340</b>	<b>138 487 876</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>137 521 340</b>	<b>138 487 876</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	176 288	1 848
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel <span style="float: right;">Not 9</span>	945 962	956 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter <span style="float: right;">Not 10</span>	3 387	27 563
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>1 125 637</b>	<b>986 128</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	157 352	669 455
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>157 352</b>	<b>669 455</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 282 989</b>	<b>1 655 583</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>138 804 329</b>	<b>140 143 458</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		111 440 000	111 440 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	776 895	862 073
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>112 216 895</b>	<b>112 302 073</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-117 435	-168 669
Årets resultat		-14 035	-33 944
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-131 471</b>	<b>-202 613</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>112 085 425</b>	<b>112 099 460</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	25 800 000	19 600 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>25 800 000</b>	<b>19 600 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	0	7 400 000
Leverantörsskulder		93 726	73 413
Skatteskulder		337 650	277 635
Övriga skulder		28 185	172 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	459 343	520 442
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>918 904</b>	<b>8 443 998</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>138 804 329</b>	<b>140 143 458</b>

## 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).

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Redovisningsprincipen har under året ändras. lanspråktagandet av fond för yttre underhåll bokförs i samband med bokslutet.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 772 600	1 772 600
Hyror lokaler momspliktiga	570 345	561 762
Hyror garage moms	126 000	195 638
Hyror garage	329 400	269 900
Kabel-TV intäkter	65 310	65 310
Hyesrabatt	-63 416	0
Elintäkter	-59 798	182 813
Elintäkter moms	79 203	68 186
Gemensamhetslokal	229	2 574
Gästlägenhet	8 030	6 856
Öresutjämning	-39	-45
	<b>2 827 865</b>	<b>3 125 593</b>

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	15 152	0
Extra statligt stöd	27 509	0
Försäkringsersättning	5 080	0
Övriga intäkter	4 828	0
	<b>52 569</b>	<b>0</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 188	61 905
	Fastighetsskötsel beställning	1 672	10 101
	Fastighetsskötsel gård beställning	28 935	24 015
	Snöröjning/sandning	4 825	16 582
	Städning entreprenad	49 847	44 903
	Städning enligt beställning	7 299	23 460
	Mattvätt/Hyrmattor	24 531	21 947
	Hissbesiktning	2 499	4 535
	Gemensamma utrymmen	29 243	2 281
	Garage/parkering	17 591	25 968
	Gård	3 716	9 886
	Serviceavtal	4 418	3 680
	Förbrukningsmateriel	1 645	23 068
	Teleport/hissanläggning	2 945	2 453
	Brandskydd	0	27 084
		<b>248 355</b>	<b>301 868</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	2 864
	Lokaler	5 799	0
	Gemensamma utrymmen	2 716	0
	Tvättstuga	31 016	0
	Sophantering/återvinning	2 109	0
	Entré/trapphus	10 349	11 505
	Lås	386	897
	VVS	3 621	35 238
	Värmeanläggning/undercentral	3 312	0
	Ventilation	66 196	3 553
	Elinstallationer	2 565	20 485
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	207	1 986
	Hiss	30 383	17 278
	Garage/parkering	0	1 026
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 750
	Vattenskada	10 637	0
		<b>169 294</b>	<b>98 580</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	126 957	0
	Elinstallationer	0	32 076
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	0
	Tak	0	111 623
	Garage/parkering	1 521	0
		<b>128 479</b>	<b>143 699</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	101 544	350 051
	Värme	293 746	293 165
	Vatten	61 317	58 374
	Sophämtning/renhållning	94 251	60 003
		<b>550 859</b>	<b>761 592</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	89 295	76 171
	Kabel-TV	72 997	70 750
	Bredband	1 807	2 056
		<b>164 099</b>	<b>148 977</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>155 145</b>	<b>152 265</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 416 230</b>	<b>1 606 980</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	8 292	2 686
	Revisionsarvode extern revisor	14 303	14 014
	Föreningskostnader	430	957
	Fritids- och trivselkostnader	1 710	13 548
	Förvaltningsarvode	56 437	34 487
	Förvaltningsarvoden övriga	6 227	15 188
	Administration	5 710	13 688
	Konsultarvode	5 055	7 307
		<b>98 165</b>	<b>101 875</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	47 300	46 500
	Sociala kostnader	14 859	14 603
		<b>62 159</b>	<b>61 103</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	966 980	966 980
		<b>966 980</b>	<b>966 980</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	144 790 000	144 790 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>144 790 000</b>	<b>144 790 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 301 680	-5 334 700
	Årets avskrivningar enligt plan	-966 980	-966 980
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 268 660</b>	<b>-6 301 680</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>137 521 340</b>	<b>138 487 876</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 092 000	48 092 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	60 688 000	60 688 000
	Taxeringsvärde mark	60 905 000	60 905 000
		<b>121 593 000</b>	<b>121 593 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	114 000 000	114 000 000
	Lokaler	7 593 000	7 593 000
		<b>121 593 000</b>	<b>121 593 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Avräkning vidarefakturerings	-2 216	2 779		
	Skattekonto	87 702	125 747		
	Momsavräkning	3 574	0		
	Klientmedel hos SBC	842 235	828 190		
	Fordringar	14 469	0		
	Fordringar kreditfaktureror	198	0		
		<b>945 962</b>	<b>956 716</b>		
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Upplupen intäkt	3 387	27 563		
		<b>3 387</b>	<b>27 563</b>		
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>		
	Vid årets början	862 073	761 945		
	Reservering enligt stadgar	187 000	150 000		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-143 699	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	-128 479	-49 872		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>776 895</b>	<b>862 073</b>		
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	
	Swedbank	1,520 %	5 600 000	5 600 000	2023-11-24
	Swedbank	0,800 %	7 000 000	7 000 000	2024-09-25
	Swedbank	0,650 %	6 200 000	7 400 000	2024-09-25
	Swedbank	1,740 %	7 000 000	7 000 000	2022-10-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>25 800 000</b>	<b>27 000 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	-7 400 000	
			<b>25 800 000</b>	<b>19 600 000</b>	

Styrelsens princip är att likvida medel som ej behövs för den löpande verksamheten eller som kassareserv ska användas till amortering på föreningens lån.

<b>Not 13</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	33 400 000	33 400 000

<b>Not 14</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vatten	15 383	14 665
	Arvoden	45 510	45 506
	Sociala avgifter	14 300	14 297
	Ränta	26 285	77 495
	Avgifter och hyror	339 039	346 781
	Garage	8 235	3 621
	Fastighetsskötsel gård beställning	9 891	13 861
	Bredband	0	385
	Städning entreprenad	447	361
	Tele-och datakommunikation	394	1 231
	Gemensamhetslokal	0	1 426
	Gästlägenhet	-648	345
	Värme	506	467
		<b>459 343</b>	<b>520 441</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.



---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 19 / 5 2021



Ann-Cathrine Hagbo  
Ordförande



Pontus Lagergren  
Sekreterare



Adrian Nickbon  
Ledamot

Robert Olsson  
Fastighetsansvarig



Johanna Aadde  
Ledamot



Monica Claesson  
Ledamot



Göran Pettersson  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2021  
KPMG



Knut Heilborn  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1 för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisorssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 21 maj 2021

KPMG AB



Knut Heilborn

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 räkenskapsåret. 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 kortfristiga 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 fastighetskötsel.

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!

**LOKALKONTOR**

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

**KUNDTJÄNST**

KUNDTJANST@SBC.SE  
MÅNDAG–FREDAG  
KL 07.00–21.00  
0771-722 722

**HUVUDKONTOR**

STOCKHOLM 08-501150 00  
[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)

