



2021

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 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 delägare i gemensamhetsanläggningarna GA 1:5. Föreningens andel är 20,58%.

Gemensamhetsanläggningarna omfattar garage, mark, övernattningsrum och gemensamhetslokal. Förvaltningen sker medelst delägarförvaltning.

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

Styrelsen

Ann-Cathrine Hagbo	Ordförande
Kristina Frölander	Ledamot
Adrian Nima Nickbon	Ledamot
Göran Pettersson	Ledamot
Göran Svensson	Ledamot

Yvonne Pettersson	Suppleant
Aino Irene Pietilä	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

KPMG

Huvudansvarig revisor

Knut Heilborn

Valberedning

Johanna Aadde

Pär Wallin

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-16.

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.

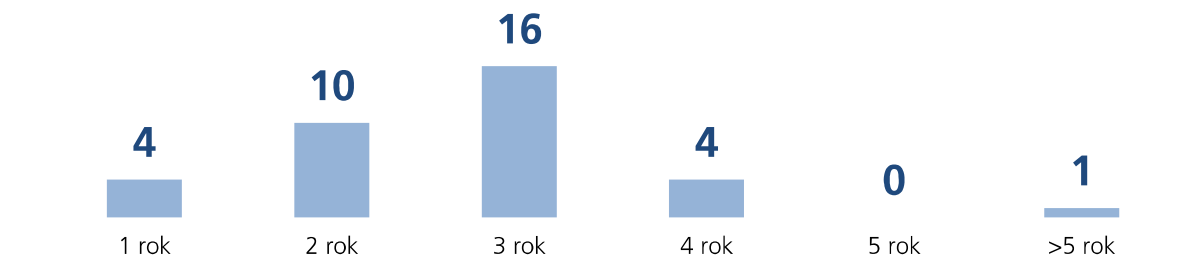
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 962 m², varav 2 685 m² utgör boyta och 277 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Seapax, butik	47 m ²	2023-11-29
STC	232 m ²	2025-09-01

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 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

År

Inoljning av träpartier i samtliga entrér	2021
Målning av soprum	2021
OVK	2021

Planerat underhåll

År

Stampspolning	2022
Byte av nödbelysningsarmaturer	2022
Installation av automatisk elavläsning	2022
Byte av tvättmaskiner och torktumlare i gemensam tvättstuga	2023
Byte och uppdatering av värmeanläggning	2023

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

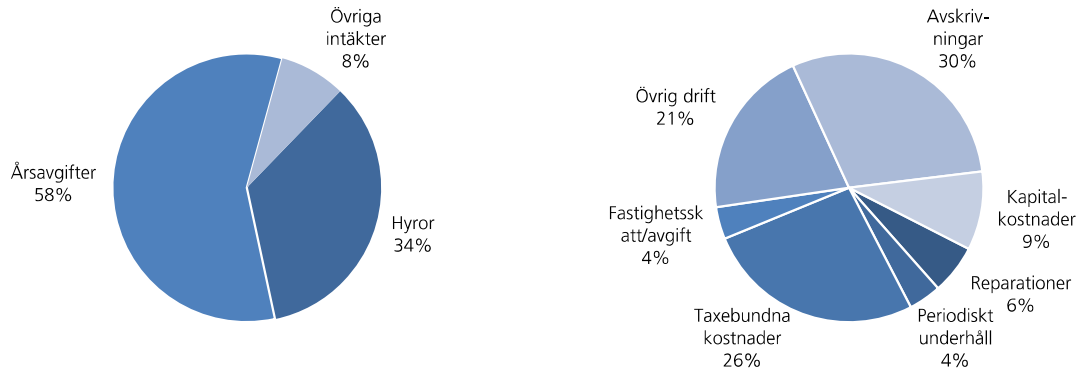
Teknisk förvaltning, Drift och skötselavtal	Etcon
Städning	Maries Puts och städ
Snöröjning	Craft Tech Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV, Bredband, Telefoni	Tele2
Avfallshantering	Trafikkontoret
Avfall, Återvinning	Veolia (Hans Andersson) Recycling AB
El-nät	Ellevio
El	Mälarenergi AB
Styrelseportal	Reduca
Hemsida	Reduca
Hissar (Telefoni till hissar)	Telia
Hissar	Trygga Hiss
Porttelefoni	Great Security
Värme	Stockholm Exergi AB
Parkeringsövervakning	Q-Park
Försäkringar	if

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	999 588	1 497 645
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 076 093	2 880 435
Finansiella intäkter	231	739
Minskning kortfristiga fordringar	88 664	0
	3 164 989	2 881 174
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 959 708	1 576 554
Finansiella kostnader	304 440	351 676
Ökning av kortfristiga fordringar	0	125 464
Minskning av långfristiga skulder	0	1 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	47 236	125 094
	2 311 384	3 378 788
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 853 192	999 588
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	853 605	-498 057

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 51
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 3
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 50

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	660	660	660	660
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 041	2 037	2 006	1 938
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 609	9 609	10 056	10 279
Elkostnad/m ² totalyta	128	34	118	126
Värmekostnad/m ² totalyta	109	99	99	101
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	21	20	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	103	119	143	185
Soliditet (%)	81	81	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-155	-14	-34	-62
Nettoomsättning (tkr)	3 043	2 828	3 126	3 111

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	835 957	59 062	0	776 895
S:a bundet eget kapital	112 275 957	59 062	0	112 216 895
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-190 533	-59 062	-14 035	-117 435
Årets resultat	-154 803	-154 803	14 035	-14 035
S:a ansamlad förlust	-345 336	-213 865	0	-131 471
S:a eget kapital	111 930 621	-154 803	0	112 085 425

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-154 803
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-131 471
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	127 938
summa balanserat resultat	-345 336

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-345 336**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 043 380	2 827 865
Övriga rörelseintäkter	Not 3	32 714	52 569
Summa rörelseintäkter		3 076 093	2 880 435

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 749 615	-1 416 230
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 029	-98 165
Personalkostnader	Not 6	-75 064	-62 159
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-966 980	-966 980
Summa rörelsekostnader		-2 926 688	-2 543 534

RÖRELSERESULTAT

149 405 **336 901**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		231	739
Räntekostnader och liknande resultatposter		-304 440	-351 676
Summa finansiella poster		-304 209	-350 936

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-154 803 **-14 035**

ÅRETS RESULTAT

-154 803 **-14 035**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,13	136 554 360	137 521 340
Summa materiella anläggningstillgångar	136 554 360	137 521 340
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	136 554 360	137 521 340
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	30 587	176 288
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 864 319	945 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	-2 348	3 387
Summa kortfristiga fordringar	1 892 558	1 125 637
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	155 372	157 352
Summa kassa och bank	155 372	157 352
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 047 929	1 282 989
SUMMA TILLGÅNGAR	138 602 289	138 804 329

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 440 000	111 440 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	835 957	776 895
Summa bundet eget kapital		112 275 957	112 216 895
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-190 533	-117 435
Årets resultat		-154 803	-14 035
Summa ansamlad förlust		-345 336	-131 471
SUMMA EGET KAPITAL		111 930 621	112 085 425
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 800 000	25 800 000
Summa långfristiga skulder		18 800 000	25 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		7 000 000	0
Leverantörsskulder		135 562	93 726
Skatteskulder		309 220	337 650
Övriga skulder		31 768	28 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	395 118	459 343
Summa kortfristiga skulder		7 871 668	918 904
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		138 602 289	138 804 329

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

På grund av 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.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. 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	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 772 600	1 772 600
Hyror lokaler momspliktiga	571 563	570 345
Hyror garage moms	117 000	126 000
Hyror parkering	4 573	0
Hyror garage	358 200	329 400
Hyror förråd	7 200	0
Kabel-TV intäkter	65 310	65 310
Hyresrabatt	-55 171	-63 416
Elintäkter	37 393	-59 798
Elintäkter moms	281 366	79 203
Elintäkter avräkning	-123 360	0
Gemensamhetslokal	1 412	229
Gästlägenhet	5 328	8 030
Öresutjämning	-35	-39
	3 043 380	2 827 865

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Fakturerade kostnader	0	15 152
Extra statligt stöd	27 585	27 509
Försäkringsersättning	0	5 080
Övriga intäkter	5 129	4 828
	32 714	52 569

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	69 698	69 188
	Fastighetsskötsel beställning	24 476	1 672
	Fastighetsskötsel gård beställning	31 524	28 935
	Snöröjning/sandning	21 895	4 825
	Städning entreprenad	47 266	49 847
	Städning enligt beställning	5 599	7 299
	Mattvätt/Hyrmattor	16 421	24 531
	OVK Obl. Ventilationskontroll	18 538	0
	Hissbesiktning	2 725	2 499
	Gemensamma utrymmen	1 657	29 243
	Garage/parkering	28 421	17 591
	Gård	16 755	3 716
	Serviceavtal	2 210	4 418
	Förbrukningsmateriel	2 738	1 645
	Teleport/hissanläggning	2 946	2 945
		292 869	248 355
	Reparationer		
	Lokaler	6 967	5 799
	Gemensamma utrymmen	0	2 716
	Tvättstuga	5 580	31 016
	Sophantering/återvinning	0	2 109
	Entré/trapphus	22 021	10 349
	Lås	20 585	386
	VVS	6 309	3 621
	Värmeanläggning/undercentral	8 980	3 312
	Ventilation	69 170	66 196
	Elinstallationer	0	2 565
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 132	207
	Hiss	8 704	30 383
	Mark/gård/utemiljö	835	0
	Garage/parkering	22 170	0
	Skador/klotter/skadegörelse	15 163	0
	Vattenskada	0	10 637
		192 616	169 294
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	75 488	0
	VVS	0	126 957
	Elinstallationer	52 450	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	0
	Garage/parkering	0	1 521
		127 938	128 479
	Taxebundna kostnader		
	El	378 039	101 544
	Värme	323 718	293 746
	Vatten	65 635	61 317
	Sophämtning/renhållning	87 387	94 251
		854 779	550 859
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	83 614	89 295
	Kabel-TV	72 787	72 997
	Bredband	1 177	1 807
		157 578	164 099
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	123 835	155 145
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 749 615	1 416 230

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	7 110	8 292
	Juridiska åtgärder	1 515	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 292	14 303
	Föreningskostnader	7 704	430
	Fritids- och trivselkostnader	902	1 710
	Förvaltningsarvode	57 714	56 437
	Förvaltningsarvoden övriga	0	6 227
	Administration	16 791	5 710
	Korttidsinventarier	4 547	0
	Konsultarvode	9 842	5 055
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	10 610	0
	OBS konto	0	1
		135 029	98 165

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 120	47 300
	Sociala kostnader	17 944	14 859
		75 064	62 159

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	966 980	966 980
		966 980	966 980

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 790 000	144 790 000
	Utgående anskaffningsvärde	144 790 000	144 790 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 268 660	-6 301 680
	Årets avskrivningar enligt plan	-966 980	-966 980
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 235 640	-7 268 660
	Planenligt restvärde vid årets slut	136 554 360	137 521 340
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 092 000	48 092 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	60 688 000	60 688 000
	Taxeringsvärde mark	60 905 000	60 905 000
		121 593 000	121 593 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	114 000 000	114 000 000
	Lokaler	7 593 000	7 593 000
		121 593 000	121 593 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Avräkning vidarefakturering	-6 996	-2 216
	Skattekonto	155 253	87 702
	Momsavräkning	3 574	3 574
	Klientmedel hos SBC	803 641	842 235
	Fordringar	14 469	14 469
	Fordringar kreditfakturor	198	198
	Räntekonto hos SBC	894 180	0
		1 864 319	945 962
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Upplupen intäkt	0	3 387
	Gästlägenhet	-2 172	0
	Gemensamhetslokal	-176	0
		-2 348	3 387
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	776 895	862 073
	Reservering enligt stadgar	187 000	187 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande	-127 938	-128 479
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-143 699
	Vid årets slut	835 957	776 895

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
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	6 200 000	2024-09-25
Swedbank	1,740 %	7 000 000	7 000 000	2022-10-25
Summa skulder till kreditinstitut		25 800 000	25 800 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 000 000	0	
		18 800 000	25 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 25 800 000 kr.

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

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	33 400 000	33 400 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Vatten	16 480	15 383
Arvoden	55 934	45 510
Sociala avgifter	17 574	14 300
Ränta	50 406	26 285
Avgifter och hyror	218 963	339 039
Garage	5 612	8 235
Fastighetsskötsel gård beställning	22 804	9 891
Städning entreprenad	0	447
Tele-och datakommunikation	0	394
Gästlägenhet	0	-648
Värme	843	506
Lås	1 451	0
Snöröjning	5 051	0
	395 118	459 343

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I början av 2022 har ett system för automatisk avläsning av elförbrukningen installerats. Systemet togs i bruk under mars månad 2022.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Ann-Cathrine Hagbo
Ordförande

Kristina Frölander
Ledamot

Adrian Nima Nickbon
Ledamot

Göran Pettersson
Ledamot

Göran Svensson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
KPMG AB

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 2021.

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 2021 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 revisionsmed 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. 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 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 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 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 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 överträdelse 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.

Stockholm 2022-06-03

KPMG AB

DocuSigned by:

760A2E950F3E4B1...

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 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se