



Bostadsrättsföreningen Snöslungan
Org nr 769616-1152
Årsredovisning
1/1 2011 - 31/12 2011

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den
vid försäljning och i kontakt med bank.*

Att bo i bostadsrätt

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas på stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsen som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare.

Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept, med allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja.

Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Innehåll

Verksamhetsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
<i>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</i>	8
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	9
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Detta material är på uppdrag av styrelsen framtaget av

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2011

Styrelsen har under året haft 17 möten varav 1 konstituerande.

Från den 1 januari tog Riksbyggen över den ekonomiska förvaltningen från Peab och så småningom även fastighetsförvaltningen. När det gäller garage, utemiljö inklusive parkeringsplatser har Peab fortsatt skött detta då bildandet av gemensamhetsanläggningen ännu inte blivit klar.

Styrelsen har under året arbetat med frågor kring gemensamhetsanläggningen. Möten och kontakter med Peab, vår grannförening Snöplogen, Lantmäteriet och Stockholms stad har hållits. Styrelsen har tillsammans med grannföreningen Snöplogen anlitat en jurist hos Fastighetsägarna för att säkerställa att de handlingar och avtalsförslag som ligger till grund för gemensamhetsanläggningen är rätt utformade.

Under året gjordes den fina gården lite trevligare med lekutrustning för barnen, grillar, soffor mm. Peab anlätades för att utföra detta och gården stod klar i början av sommaren.

Under året har en av kommunen beslutad radonmätning genomförts. Mätningen var utan anmärkning.

Avtal tecknades för sommarskötsel av gårdsytor och även ett avtal för entrémattor tecknades.

Under hösten då grannföreningen Sandfickan och hyresgästerna i Folksamhusen flyttade in fick många av våra medlemmar lämna sina parkeringsplatser. Vår förening har enligt gemensamhetsanläggningens regelverk endast tillgång till 0,54 p-plats per lägenhet. Styrelsen lyckades ordna några tillfälliga platser fram till det sista hyreshuset står klart 1 juni 2012.

Styrelsen har haft diskussioner med Peab angående att vår grannförening Sandfickan av Peab tillåtits att använda vårt miljörum. Miljörummet är för litet och det har inte fungerat. Styrelsen har motsatt sig detta och inväntar en annan lösning från Peab.

Föreningen ansökte och beviljades bygglov för inglasning av balkongerna. Styrelsen samarbetade med grannföreningen Snöplogen och ordnade med informationsmöten för medlemmarna i Fruängsgårdens lokaler.

Föreningen köpte in och delade ut uteluftsfilter till alla lägenhetsinnehavare. Informerade alla om att byte måste göras varje år.

Frågan om individuell mätning av vatten har diskuterats flera gånger i styrelsen, men beslut har ännu inte fattats då det behövs mer information och kostnadsförslag.

Styrelsen har tecknat ett nytt avtal med Fortum för 2012. Diskussioner har förts med Telia angående kollektivt avtal för TV, bredband och telefoni.

Problemet med portarna som inte stängts har även detta år varit uppe i styrelsen. Speciellt besvärligt har det varit i port 11. Styrelsen har vid åtskilliga tillfällen varit i kontakt med Peab angående detta. Från Peab's sida har man gjort justeringar på portarna som förhoppningsvis innebär att problemen minimeras framöver.

Föreningen har gått med i Bostadsrätterna för att på så sätt få information som rör bostadsrättsföreningar och att ha ett bollplank i olika frågor som rör föreningens verksamhet.

Sist men inte minst har styrelsen arbetat med ordningsfrågor såsom att alla medlemmar har ett gemensamt ansvar att det är rent och snyggt i och utanför våra hus samt påmint om de ordningsregler som gäller.

Under året har det varit två överlåtelse



Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Björn Lanesjö	Ordförande
Britt-Marie Bryngelsson	Vice ordförande
Jane Gustavsson	Sekreterare
Lena Lindberg	Vice sekreterare
Marina Breideby	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Christina Tagesdotter
Riita Suojoki

Ordinarie revisorer

KPMG AB som utsett Torbjörn Larsson, Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

KPMG AB

Valberedning

Sture Ericsson, Salvador Cerda och Sara Wallén

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Muffen 3 i Stockholms kommun med därpå uppförda två flerbostadshus med varsin trappuppgång. Byggnaderna är uppförda 2010. Fastighetens adress är Ada Nilssons gata 5-11 i Fruängen.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Totalt
2	54	18	4	78

Total tomtarea:

3 387 kvm

Total bostadsarea:

4 824 kvm

Årets taxeringsvärde

91 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde

74 600 000 kr



Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Årsta har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. Föreningen är sedan 2011 medlem i Bostadsrätterna.

Samfällighet

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning med övriga föreningar inom kvarteret Muffen. För vägar, gång- och cykelvägar, VA, kanalisation, planteringar, parkeringsplatser och garage.

Reparationer och underhåll

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 16 tkr men inget planerat underhåll. Kostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 30 maj 2011

Resultat och ställning (tkr)

	2011	2010
Rörelsens intäkter	3 290	2 446
Årets resultat	960	1 040
Resultat efter fondförändringar	770	1 040
Balansomslutning	156 437	155 589
Soliditet %	79%	79%
Likviditet %	274%	181%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	650	488
Driftskostnad, kr / kvm	227	165
Ränta, kr / kvm	184	114
Underhållsfond, kr / kvm	39	—
Lån, kr / kvm	6 514	6 547

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm samt bränsletillägg kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund. Driftskostnad kr/kvm, Ränta kr/kvm, Underhållsfond kr/kvm och Lån kr/kvm har samtliga BRA (=bostadsarea + lokalarea) som beräkningsgrund.

Avtal

Föreningen har bl. a följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Weda Fin Städ AB	Städning
Telia Sonera AB	Digital-TV
Kone AB	Hissar
Fortum AB	El och Fjärrvärme

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 040 329
Årets resultat före fondförändring	960 023
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-190 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	<u>1 810 352</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	<u>1 810 352</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Peab Bostad AB bar alla kostnader och erhöi alla intäkter t o m 2010-03-31.

Belopp i kr	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 289 467	2 446 192
Övriga förvaltningsintäkter	2	740	0
		<u>3 290 207</u>	<u>2 446 192</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 15 879	- 38 801
Driftskostnader	4	-1 093 842	- 795 109
Övriga kostnader	5	- 6 600	- 1 491
Personalkostnader	6	- 82 790	- 23 175
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 279 583	0
		<u>-1 478 694</u>	<u>- 858 576</u>
Rörelseresultat		1 811 513	1 587 616
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	8	34 381	2 085
Räntekostnader och liknande poster	9	- 885 872	- 548 824
		<u>- 851 491</u>	<u>- 546 739</u>
Resultat efter finansiella poster		960 023	1 040 877
Resultat före skatt		<u>960 023</u>	<u>1 040 877</u>
Inkomstskatt		0	- 548
Årets resultat		<u>960 023</u>	<u>1 040 329</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 190 000	0
Inspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 190 000</u>	<u>0</u>
Resultat efter fondförändring		770 023	1 040 329

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	153 613 145	153 888 000
Maskiner och inventarier	11	18 910	0
Pågående byggnation och förskott	12	108 461	0
		<u>153 740 516</u>	<u>153 888 000</u>
Summa anläggningstillgångar		153 740 516	153 888 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	0
Övriga fordringar	13	458 436	98 739
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	15 085	13 986
		<u>473 521</u>	<u>112 725</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 000 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Bankmedel	16	0	1 588 386
Avräkning med Swedbank		223 035	0
		<u>223 035</u>	<u>1 588 386</u>
Summa omsättningstillgångar		2 696 556	1 701 111
SUMMA TILLGÅNGAR		156 437 072	155 589 111

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2011-12-31	2010-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		94 068 000	94 068 000
Upplåtelseavgifter		28 120 000	28 120 000
Underhållsfond		190 000	0
		<u>122 378 000</u>	<u>122 188 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 040 329	0
Årets resultat		960 023	1 040 329
Avsättning till underhållsfond		- 190 000	0
		<u>1 810 352</u>	<u>1 040 329</u>
Summa eget kapital		124 188 352	123 228 329
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	18	31 264 125	31 422 625
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		158 500	158 500
Leverantörsskulder		61 987	9 767
Skatteskulder		304 571	673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	459 537	769 217
		<u>984 595</u>	<u>938 157</u>
Summa skulder		32 248 720	32 360 782
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 437 072	155 589 111
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		31 700 000	31 700 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planerlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen. 

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:4-6, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Rak	100
Inventarier	Rak	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2011-12-31 2010-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 135 672	2 351 755
Hyror, p-platser (enl avräkning med Samfälligheten)	153 795	94 437
	3 289 467	2 446 192

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Inkassointäkter	740	0
	740	0

Not 3 Reparationer

Gemensamma utrymmen	4 705	6 765
Installationer	1 688	2 728
Vatten/Avlopp	4 635	0
Ventilation	16 744	0
Brytskydd	0	29 308
Kreditering brytskydd	- 29 308	0
Brytskydd	17 415	
	15 879	38 801

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	33 481	17 797
Arvode förvaltning	77 500	67 500
IT-kostnader	0	2 073
Digital-TV	25 430	22 495
Juridiska kostnader	1 840	0
Revisionsarvode, externt	19 750	19 000
Övriga förvaltningskostnader	7 461	13 075
Fastighetsskötsel	55 643	70 813
Trädgårdsskötsel	26 890	15 825
Städ	77 952	56 600
Obligatoriska besiktningar	1 960	3 189
Snöröjning	7 994	0
Vatten	77 154	55 709
El	83 845	72 863
Uppvärmning	534 111	331 249
Sophantering	62 831	46 921
	1 093 842	795 109

Not 5 Övriga kostnader

Bankkostnader	0	1 491
Konsultarvoden	6 600	0
	6 600	1 491

2011-12-31 2010-12-31

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Styrelsearvode	57 685	17 500
Summa	57 685	17 500
Sociala kostnader	25 105	5 675
	82 790	23 175

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	274 855	0
Maskiner och inventarier	4 728	0
	279 583	0

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	4 197	2 085
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	520	0
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	29 598	0
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	67	0
	34 381	2 085

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	885 872	548 824
	885 872	548 824

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början		
Byggnader	118 888 000	118 888 000
Mark	35 000 000	35 000 000
	153 888 000	153 888 000
Årets anskaffningar		
	0	0

Summa anskaffningsvärden

153 888 000 153 888 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
	0	0

Årets avskrivning byggnader

- 274 855 0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 274 855 0

Restvärde enligt plan vid årets slut

153 613 145 153 888 000

Varav

Byggnader	118 613 145	118 888 000
Mark	35 000 000	35 000 000

2011-12-31 2010-12-31

Taxeringsvärden

bostäder	91 000 000	74 600 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	91 000 000	74 600 000
varav byggnader	66 000 000	27 000 000

Not 11 Maskiner och inventarier

Anskaffningsvärden

Vid årets början

0	0
---	---

Årets anskaffningar

Grillar

23 638	0
23 638	0

Summa anskaffningsvärden

23 638	0
--------	---

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

0	0
---	---

Årets avskrivningar

Grillar

- 4 728	0
- 4 728	0

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 4 728	0
---------	---

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Grillar

18 910	0
18 910	0

Not 12 Pågående byggnation och förskott

Anläggning av lekplats och grillar

108 461	0
108 461	0

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto

Andra kortfristiga fordringar

304 641	0
153 795	98 739
458 436	98 739

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

Upplupna ränteintäkter

Förutbetalda försäkringspremier

Övrigt

2 275	2 275
7 957	750
4 853	4 911
0	6 050
15 085	13 986

2011-12-31 2010-12-31

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen 2 000 000 0

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagars	550 000	2,40	2012-01-11
30 dagars	550 000	2,40	2012-01-11
90 dagars	1 000 000	2,85	2012-01-05

Not 16 Bankmedel

Bankmedel 0 1 588 386
0 1 588 386

Not 17 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	122 188 000	0	1 040 329
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 190 000
Avsättning till underhållsfond		190 000	
Uttag ur underhållsfond		0	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			960 023
Vid årets slut	122 188 000	190 000	1 810 352

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån 31 422 625 31 581 125
Avgår nästa års amortering - 158 500 - 158 500
Skuld vid årets slut 31 264 125 31 422 625

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,99	2012-03-01	10 460 625		52 500	10 408 125
STADSHYPOTEK AB	3,48	2015-03-01	10 460 625		52 500	10 408 125
STADSHYPOTEK AB	4,00	2012-03-21	10 659 875		53 500	10 606 375
			31 581 125		158 500	31 422 625

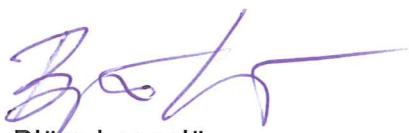
2011-12-31

2010-12-31

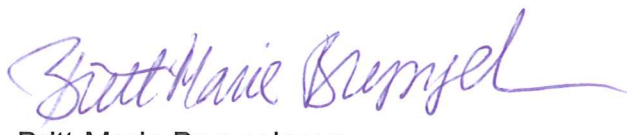
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	10 606	6 440
Upplupna elkostnader	14 206	23 000
Upplupna vattenavgifter	5 489	7 152
Upplupna värmekostnader	61 294	79 592
Fastighetsskatt 2009 och 2010	0	348 800
Upplupna revisionsarvoden	20 000	19 000
Upplupna styrelsearvoden	84 744	23 175
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 250	35 636
Förutbetalda hyror och avgifter	256 948	226 422
	459 537	769 217

Stockholm 2012-04-22



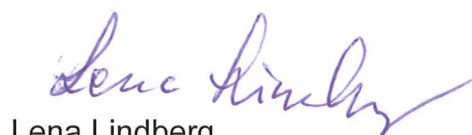
Björn Lanesjö



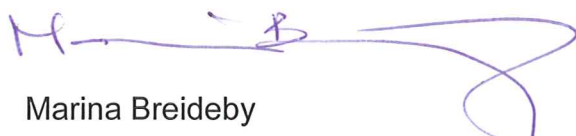
Britt-Marie Bryngelsson



Jane Gustavsson



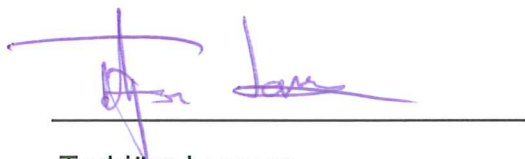
Lena Lindberg



Marina Breideby

Min revisionsberättelse har avlämnats 2012-04-23

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

ORDLISTA

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

BALANSRÄKNING

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

BRÄNSLETILLÄGG

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

EKONOMISK FÖRENING

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

FOLKRÖRELSE

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

LIKVIDITET

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

RESULTATRÄKNING

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

ÅRSREDOVISNING

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snöslungan, org.nr 769616-1152

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snöslungan för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2011-01-01–2011-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

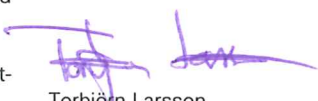
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 23 april 2012

KPMG AB


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
Brf Snöslungan
i samarbete med Riksbyggen.

Riksbyggen arbetar på uppdrag från
bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag
med fastighetsekonomi och finansiering,
fastighetsdrift, fastighetsskötsel samt
fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både
långivare och köpare bra möjligheter att bedöma
föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

Riksbyggen
Tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se