
Årsredovisning

BRF SNÖSLUNGAN
1/1 2012 - 31/12 2012
Org nr 769616-1152

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din 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 föreningsstämmor 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 ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. 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.

Dagordning vid föreningsstämma enligt § 19

På ordinarie föreningsstämma skall förekomma följande ärenden:

1. Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
2. Val av ordförande på stämman
3. Anmälan av ordförandens val av sekreterare
4. Fastställande av dagordningen
5. Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
6. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
7. Föredragning av styrelsens årsredovisning
8. Föredragning av revisionsberättelsen
9. Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
10. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
11. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning
12. Beslut om arvoden
13. Val av styrelseledamöter och suppleanter
14. Val av revisor och suppleant
15. Ev. val av valberedning
16. Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilagor 

VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2012

Under året har styrelsen haft 14 möten varav 1 konstituerande. En av styrelsens suppleanter lämnade styrelsen under hösten.

Peab har under året fortsatt förvaltat gemensamhetsanläggningen då överlåtelsen av densamma ännu inte skett. Styrelsen har lagt ner mycket tid på frågor och möten kring bildande av en samfällighetsförening. Det har varit möten hos Lantmäteriet tillsammans med övriga andelsägare, Brf Snöplogen, Brf Sandfickan, representanter från Folksam samt Peab. Vi har tillsammans med Brf Snöplogen anlitat en jurist för att säkerställa att fördelning av produktionskostnader o dyl är i sin ordning innan handlingarna slutligen undertecknades. Muffens samfällighetsförening är under bildande och varje bostadsrättsförening kommer att ha en ordinarie ledamot och en suppleant i styrelsen likaså hyresvärden KB Sandspridaren (Folksam).

Under januari och februari utfördes garantibesiktning av husen inkl lägenheterna, hissarna samt det gemensamma garaget.

Tilluftsfilter köptes in och delades ut till varje lägenhet för utbyte enligt instruktion i "Bostadspärmen".

Styrelsen beslutade att förlänga fastighetsförsäkringen med IF. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg.

Under året har inglasning av balkonger och markbalkonger skett hos de medlemmar som beställt detta i enlighet med vårt bygglov.

Nytt kollektivt abonnemangsavtal har tecknats med Telia. Föreningen tar över abonnemangskostnaden för TV, bredband och telefoni.

Styrelsen beslutade att säga upp avtalet med Riksbyggen avseende fastighetsförvaltning. Nytt avtal tecknades med JB Profiler AB i Segeltorp. Avtalet med Riksbyggen om ekonomisk förvaltning förlängdes ytterligare ett år.

Avtalet med Fortum avseende fjärrvärme "avtalsform Trygg" förlängdes liksom medlemskapet i Bostadsrätterna.

Ett av föreningens lån förföll till omsättning. Beslutades att binda lånet i Handelsbanken på ytterligare 2 år. Ränta 3.45 %.

I början av året fördes diskussioner med Peab i frågan om bildandet av en samfällighet för gemensamt miljörum med Brf Sandfickan. Styrelsen beslutade, med anledning av att vårt miljörum är för litet för två föreningar, att Peab får ordna med ett eget miljörum för Brf Sandfickan.

När Brf Sandfickans miljörum stod klart beslutade styrelsen att ersätta ett av hushållskärlen i vårt miljörum med ett kärl för småel kompletterat med kärl för glödlampor.

Vårstädning anordnades i anslutning till årsstämman i maj. Redskap och blommor köptes in och efter städningen grillades det korv på gården.



Styrelsen beslutade att installera en mangel i tvättstugan. Installationen utfördes under våren. Styrelsen beslutade även att köpa fototapeter till entréerna, vilka en av våra boende hjälpte oss att sätta upp under hösten.

Under året har energideklaration utförts för båda husen med ett mycket bra resultat, 87 kWh/kvm. I september genomförde Miljöförvaltningen ett tillsynsbesök. Uppfattningen är att vi har bra kontroll och de rekommenderar att vi ser över möjligheten att installera individuell vattenmätning som ytterligare ett steg i miljöarbetet.

Under hösten anordnades höststädning. Vår "egen" elektriker hjälpte till med framdragning av el till den planerade julgranen. Höststädningen avslutades med korvgrillning. Något senare under hösten drogs el fram till två lampor på muren mellan 11:an och 5:an och ett begagnat säkerhetsskåp för förvaring av föreningens handlingar och nycklar inköptes.



Under året byttes koden till portarna ut. I samband med det kopplades koddosan till tvättstugan bort så att inga obehöriga kan komma in. Styrelsen undersöker alternativ till nytt låssystem.

Styrelsen har sammanställt en checklista för medlemmar som flyttar ut och för medlemmar som flyttar in för att underlätta vid lägenhetsöverlåtelser.

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. Genom anslag har vi påmint om vikten av att sköta sopsorteringen för att undvika avgiftshöjningar samt sist men inte minst att inte störa grannar med hög musik el liknande.

Under året har det varit 12 överlåtelser samt 3 andrahandsuthyrningar.

Styrelsen beslutade om oförändrad månadsavgift för 2013. 

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SNÖSLUNGAN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret 2012-01-01 - 2012-12-31.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Björn Lanesjö	Ordförande
Britt-Marie Bryngelsson	Vice ordförande
Jane Gustavsson	Sekreterare
Lena Lindberg	Ledamot
Jakob Carlen	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Christina Tagesdotter
Riitta Soujoki

Ordinarie revisorer

KPMG AB, Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

KPMG AB

Valberedning

Sara Wallén (sammankallande), Marina Breideby och Salvador Cerda.

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	91 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i IF.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna, bostadsrättstillägget av föreningen.

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 fastigheter inom kvarteret Muffen. För vägar, gång- och cykelvägar, VA, kanalisation, planteringar, parkeringsplatser och garage.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 36 tkr men inget planerat underhåll.

Kostnaderna specificeras i not 3 till resultaträkningen.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 13 maj 2012.

Antal medlemmar: 105 (2012-12-31)

Ekonomi

Ett övergripande mål gällande den ekonomiska förvaltningen, är att styrelsen skall fastställa att de sammanlagda årsavgifterna, tillsammans med övriga intäkter, ger en kostnadstäckning för föreningens kostnader samt avsättning till fonder.

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	3 137	3 290	2 446
Årets resultat	456	960	1 040
Resultat efter fondförändringar	266	770	1 040
Balansomslutning	156 695	156 437	155 589
Soliditet %	80%	79%	
Likviditet %	343%	274%	181%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	650	650	488
Driftskostnad, kr / kvm	249	227	165
Ränta, kr / kvm	221	184	114
Underhållsfond, kr / kvm	39	39	—
Lån, kr / kvm	6 481	6 514	6 547

Arsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för kommande verksamhetsår har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 651 kr/kvm/år.

Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 12 överlåtelser av bostadsrätter skett .
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Avtal

Föreningen har följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel (uppsagt från 1 januari 2013)
Weda Fin Ståd AB	Lokalvård
TeliaSonera AB	Digital-TV
Kone AB	Hissar
Fortum AB	El och Fjärrvärme
Securitas	Jourmontör

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 810 352
Årets resultat före fondförändring	456 308
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-190 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	2 076 660

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 076 660
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 135 672	3 289 467
Övriga förvaltningsintäkter	2	1 440	740
		<u>3 137 112</u>	<u>3 290 207</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 35 573	- 15 879
Driftskostnader	4	-1 202 668	-1 093 842
Övriga kostnader	5	- 12 988	- 6 600
Personalkostnader	6	- 114 908	- 82 790
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 301 770	- 279 583
		<u>-1 667 907</u>	<u>-1 478 694</u>
Rörelseresultat		1 469 205	1 811 513
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	8	52 997	34 381
Räntekostnader och liknande poster	9	-1 065 895	- 885 872
		<u>-1 012 898</u>	<u>- 851 491</u>
Resultat efter finansiella poster		456 308	960 023
Årets resultat		456 308	960 023
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 190 000	- 190 000
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0
Förändring av underhållsfond		<u>- 190 000</u>	<u>- 190 000</u>
Resultat efter fondförändring		266 308	770 023

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	153 429 034	153 613 145
Inventarier, verktyg och installationer	11	32 056	18 910
Pågående byggnation och förskott	12	0	108 461
		<u>153 461 090</u>	<u>153 740 516</u>
Summa anläggningstillgångar		153 461 090	153 740 516
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	13	13 594	458 436
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 038	15 085
		<u>41 632</u>	<u>473 521</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	2 600 000	2 000 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		<u>591 872</u>	<u>223 035</u>
Summa omsättningstillgångar		3 233 504	2 696 556
SUMMA TILLGÅNGAR		156 694 594	156 437 072

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	16		
Bundet eget kapital			
Insatser		94 068 000	94 068 000
Upplåtelseavgifter		28 120 000	28 120 000
Underhållsfond		380 000	190 000
		<u>122 568 000</u>	<u>122 378 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 810 352	1 040 329
Årets resultat		456 308	960 023
Avsättning till underhållsfond		- 190 000	- 190 000
		<u>2 076 660</u>	<u>1 810 352</u>
Summa eget kapital		124 644 660	124 188 352
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	31 106 018	31 264 125
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga		158 500	158 500
Leverantörsskulder		83 253	61 987
Skatteskulder		0	304 571
Övriga kortfristiga skulder	18	207 575	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	494 588	459 537
		<u>943 916</u>	<u>984 595</u>
Summa skulder		32 049 934	32 248 720
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 694 594	156 437 072
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		31 700 000	31 700 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga 

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till xxx kr.

"Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Underhåll/underhållsfond

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

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 planenlig 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.

underhållsplanen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Kompletteras med typen av avskrivningsplan exempelvis rak och eller progressiv (ÅRL 4:4, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Progressiv	100
Inventarier	Rak	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 135 672	3 135 672
Överskott samfällighet (garage)	0	153 795
	<u>3 135 672</u>	<u>3 289 467</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Inkassointäkter	1 440	740
	<u>1 440</u>	<u>740</u>

Not 3 Reparationer

Gemensamma utrymmen	0	4 705
Installationer	998	1 688
Vatten/Avlopp	0	4 635
Ventilation	0	16 744
Elinstallationer	21 836	0
Hissar	4 679	0
Brytskydd	0	17 415
Kreditering brytskydd	0	- 29 308
Huskropp	8 060	0
	<u>35 573</u>	<u>15 879</u>

2012-12-31

2011-12-31

Not 4 Driftskostnader

Fastighetsförsäkring	31 977	33 481
Arvode förvaltning	89 307	77 500
Bredband/TV/Telefoni	153 710	25 430
Inkassokostnader	2 613	1 840
Revisionsarvode, externt	30 700	19 750
Övriga förvaltningskostnader	6 792	7 461
Fastighetsskötsel	35 818	55 643
Trädgårdsskötsel	13 438	26 890
Städ	81 209	77 952
Obligatoriska besiktningar	2 018	1 960
Snöröjning	0	7 994
Förbrukningsmateriel	5 664	0
Vatten	78 399	77 154
El	94 873	83 845
Uppvärmning	518 978	534 111
Sophantering	57 173	62 831
	<u>1 202 668</u>	<u>1 093 842</u>

Not 5 Övriga kostnader

Konsultarvoden	0	6 600
Bankkostnader	363	0
Juridiska kostnader	7 400	0
Miljöförvaltningen	5 225	0
	<u>12 988</u>	<u>6 600</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	88 000	57 685
Summa	<u>88 000</u>	<u>57 685</u>
Sociala kostnader	26 908	25 105
	<u>114 908</u>	<u>82 790</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	281 726	274 855
Markanläggningar	10 846	0
Inventarier	9 198	4 728
	<u>301 770</u>	<u>279 583</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter bank	0	4 197
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	631	520
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	52 266	29 598
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	100	67
	<u>52 997</u>	<u>34 381</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	1 065 895	885 872
	<u>1 065 895</u>	<u>885 872</u>

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	118 888 000	118 888 000
Mark	35 000 000	35 000 000
	<u>153 888 000</u>	<u>153 888 000</u>
Årets anskaffningar		
Lek- och uteplats	108 461	0
	<u>108 461</u>	<u>0</u>
Summa anskaffningsvärden	153 996 461	153 888 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 274 855	0
	<u>- 274 855</u>	<u>0</u>
Årets avskrivning byggnader	- 281 726	- 274 855
Årets avskrivning lek- och uteplats	- 10 846	0
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 567 427	- 274 855
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>153 429 034</u>	<u>153 613 145</u>
Varav		
Byggnader	118 703 889	118 613 145
Mark	35 000 000	35 000 000
Lek- och uteplats	97 615	0
Taxeringsvärden		
bostäder	91 000 000	91 000 000
lokaler	0	0
Totalt taxeringsvärde	<u>91 000 000</u>	<u>91 000 000</u>
varav byggnader	66 000 000	66 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Grillar

23 638 0

23 638 0

Årets anskaffningar

Mangel

22 344 23 638

22 344 23 638

Summa anskaffningsvärden

45 982 23 638

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Grillar

- 4 728 0

- 4 728 0

Årets avskrivningar

Grillar

- 4 728 - 4 728

Mangel

- 4 470 0

- 9 198 - 4 728

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 13 926 - 4 728

Restvärde enligt plan vid årets slut

32 056 18 910

Not 12 Pågående byggnation och förskott

Anläggning av lek- och uteplats

0 108 461

0 108 461

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto

804 304 641

Fordran samfällighet

0 153 795

Fordran PEAB

8 802 0

Fordran BRF Snöplogen

3 988 0

13 594 458 436

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

16 536 2 275

Upplupna ränteintäkter

6 077 7 957

Förutbetalda försäkringspremier

5 425 4 853

28 038 15 085

2012-12-31

2011-12-31

Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	2 600 000	2 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	100 000	2,25	2013-01-07
90 dagar	1 000 000	2,45	2013-02-08
90 dagar	1 500 000	2,45	2013-03-10

Not 16 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	28 120 000	94 068 000	190 000	1 810 352
Förändring av underhållsfond				- 190 000
Avsättning till underhållsfond			190 000	
Uttag ur underhållsfond			0	
Årets resultat				456 308
Vid årets slut	28 120 000	94 068 000	380 000	2 076 660

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	31 264 518	31 422 625
Avgår nästa års amortering	- 158 500	- 158 500
Skuld vid årets slut	31 106 018	31 264 125

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,58%	2012-12-21	10 606 375		53 500	10 552 875
STADSHYPOTEK AB	3,48%	2015-03-01	10 408 125		52 500	10 355 625
STADSHYPOTEK AB	3,52%	2014-03-01	10 408 125		52 107	10 356 018
			31 422 625		158 107	31 264 518

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 158 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Ränta och amortering som betalas 3 januari 2013	207 575	0
	207 575	0

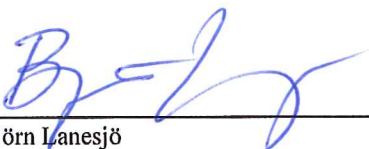
2012-12-31

2011-12-31

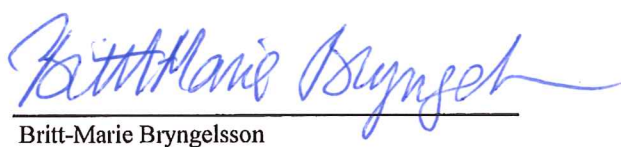
Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 806	10 606
Upplupna elkostnader	20 244	14 206
Upplupna vattenavgifter	5 940	5 489
Upplupna värmekostnader	88 930	61 294
Upplupna revisionsarvoden	25 700	20 000
Upplupna styrelsearvoden	115 280	84 744
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	6 250
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 000	0
Förutbetalda hyror och avgifter	226 688	256 948
	<u>494 588</u>	<u>459 537</u>

Stockholm 2013- 04-15



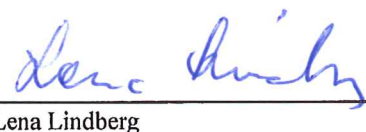
Björn Lanesjö



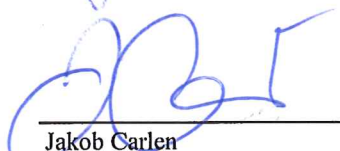
Britt-Marie Bryngelsson



Jane Gustavsson



Lena Lindberg



Jakob Carlen

Min revisionsberättelse har lämnats den 2013-05-06

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snöslungan för år 2012.

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.

Revisorns 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 Bostadsrättsföreningen Snöslungans finansiella ställning per den 31 december 2012 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snöslungan för år 2012.

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.

Revisorns 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 ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

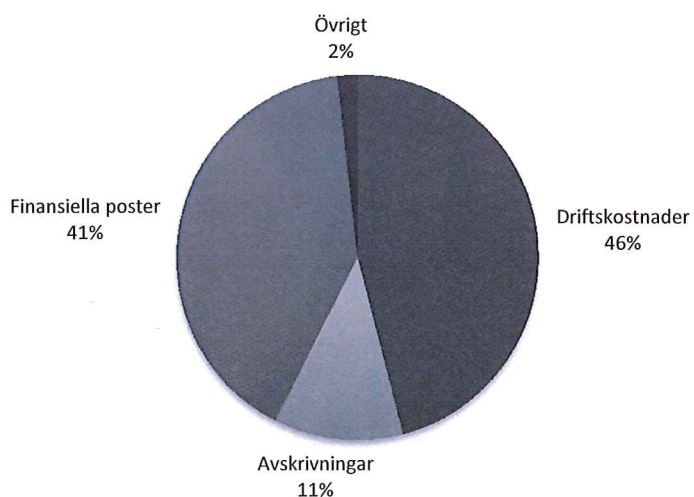
Stockholm den 6 maj 2013

KPMG AB

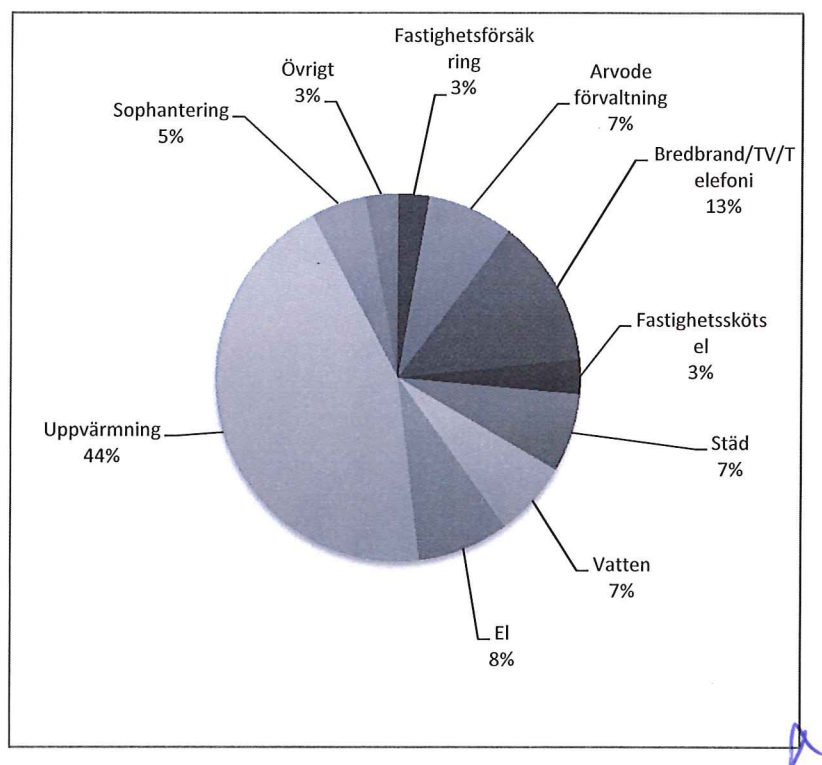
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	35 573	15 879
Driftskostnader	1 202 668	1 093 842
Övriga kostnader	12 988	6 600
Personalkostnader	114 908	82 790
Avskrivning av anläggningstillgångar	301 770	279 583
Finansiella poster	1 065 895	885 872
Summa kostnader	2 733 802	2 364 566



Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Fastighetsförsäkring	31 977	33 481
Arvode förvaltning	89 307	77 500
Bredband/TV/Telefoni	153 710	25 430
Inkassokostnader	2 613	1 840
Revisionsarvode, externt	30 700	19 750
Övriga förvaltningskostnader	6 792	7 461
Fastighetsskötsel	35 818	55 643
Trädgårdsskötsel	13 438	26 890
Städ	81 209	77 952
Obligatoriska besiktningar	2 018	1 960
Snöröjning	0	7 994
Förbrukningsmateriel	5 664	0
Vatten	78 399	77 154
El	94 873	83 845
Uppvärmning	518 978	534 111
Sophantering	57 173	62 831
Summa driftskostnader	1 202 668	1 093 842



Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2012

2011

BOA (kvm):

4824

4824

Kr / kvm

Kr / kvm

Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	19	16
Bredband/TV/Telefoni	32	5
Inkassokostnader	1	0
Revisionsarvode, externt	6	4
Övriga förvaltningskostnader	1	2
Fastighetsskötsel	7	12
Trädgårdsskötsel	3	6
Städ	17	16
Snöröjning	0	2
Förbrukningsmateriel	1	0
Vatten	16	16
El	20	17
Uppvärmning	108	111
Sophantering	12	13
Övrigt	0	0
Summa driftskostnader	249	227

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 bostadsrätts-havarnas 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.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

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 driftkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

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.

BRF SNÖSLUNGAN

*Årsredovisningen är upprättad av
styrelsen för BRF SNÖSLUNGAN i
samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

A

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se

