
Årsredovisning

BRF SNÖSLUNGAN
1/1 2013 - 31/12 2013
Org nr 769616-1152

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



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

Verksamhetsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilagor 

Verksamhetsberättelse 2013

Under året 2013 har styrelsen haft 12 möten varav ett konstituerande. En av styrelsens ledamöter samt styrelsens kassör avgick under året. Två ordinarie medlemmar röstades in under stämman 2013. Dessa antog posten som kassör respektive ledamot. Två nya suppleanter röstades samtidigt in.

Peab fortsatte förvaltningen av gemensamhetsanläggningen; Muffens samfällighetsförening. Beslut togs att DKR AB från och med den 1/1-2014 tar över förvaltningen där vår förening, Brf Snöplogen, Brf Sandfickan samt representanter för Folksam ingår. DKR kommer därmed tillsvidare att sköta parkeringsadministrationen och den ekonomiska förvaltningen. BRF Snöslungans styrelse har två representanter i Muffens samfällighetsförening, en som ordinarie ledamot samt en suppleant. Dessa poster har inneburit ett omfattande arbete inklusive månatliga möten, diskussioner, beslutstagande samt telefonsamtal att besvara. De stora frågorna gäller administration kring parkering, skalskydd, säkerhet samt bevakning av garagen, upphandling av sommar- och vinterskötsel samt hantering av överskott. Samfälligheten tecknade under året en försäkring med Folksam vilken även inkluderar de två garagen.

Styrelsen begärde och erhöll under året ersättning för uppvärmning av garaget från samfälligheten.

I januari beslutade styrelsen att Securitas även i fortsättningen skall användas som jourmontör för akuta fel och serviceärenden.

Vi har under året haft problem med våra portar och dörrar till gemensamhetsutrymmen vilka inte stängs som de skall samt i vissa fall gått sönder. En diskussion med PEAB angående garantier för dessa dörrar är fortgående. Styrelsen har även diskuterat eventuellt byte av låssystem för portar och garage men har beslutat att avvakta beslut då det kan vara en fördel att ha samma system som samfälligheten.

JB Profiler gjorde under året en servicerond/månad. En sammanställning av vad som kontrollerats och vad som behöver åtgärdas levereras varje månad.

Tilluftsfilter köptes liksom 2012 in av styrelsen och delades ut till varje lägenhet för utbyte enligt instruktion i "Bostadspärmen".

Styrelsen beslutade att byta försäkringsbolag efter offerter från ett flertal bolag. Ett avtal med Moderna Försäkringar tecknades under våren.

Riksbyggen försätter tillsvidare att sköta vår ekonomiska förvaltning.

Styrelsen beslutade att informationsblad med aktuell information kontinuerligt skall sättas upp i hissar, trapphus och i våra entréer. Vid känslig information, t.ex kodbyte, delas informationen ut i postfacken.

En av våra boende gav under året ett förslag på en ny hemsida vilken styrelsen redigerade, godkände samt tillhandahöll våra boende. Webbssidan innehåller information till boende samt mäklare inklusive ett formulär för att lämna meddelande till styrelsen. Webbadressen är www.brfsnoslungan.com.

Den 19e maj sammankallade styrelsen till ordinarie stämma i Fruängsgården. Under stämman gav styrelsen bland annat information om förändring av stadgarna vad gäller avsättning till underhållsfond. Innan stämman gjorde vi en gemensam vårstädning av trädgård och gemensamma utrymmen följt av korvgrillning och fika.

Dörr/dörrkarm till vårt miljörum skadades under året. Kontakt togs med Stockholms kommun/Trafikkontoret för begäran om reparation/utbyte. Offerten togs in från en leverantör och godkändes av Trafikkontorets entreprenör. Utbyte sker under 2014.

Styrelsen tecknade under året ett avtal med Electrolux Laundry Systems i Liljeholmen för service av mangel, torkskåp och tvättmaskiner. Serviceavtalet innebär snabbare service till ett lägre pris och förmånligare villkor.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt med Kone, vår hissleverantör, angående icke åtgärdade besiktningsanmärkningar, reparationer och akuta lagningar. Styrelsen har även varit i kontakt med PEAB angående garanti för hissarna då det är ett oacceptabelt antal fel.

Under året ändrades portkoden.

Föreningen har tyvärr drabbats av vattenläcka i två lägenheter. Trolig orsak är felaktiga diskmaskinsanslutningar.

Folksam beslutade att höja avgiften för sina parkeringsplatser i området. Några av föreningens boende hyr sedan länge en plats tillhörande Folksam. Det föreslogs att höjningen görs först då dessa platser överläts till en ny hyresgäst. BRF Snöslungans styrelse beslutade att ej höja avgifterna för någon av våra egna P-platser.

Den 13 oktober anordnades en höststädning inklusive korvgrillning och fika. Grannföreningen Brf Sandfickan inbjöds till korvgrillningen efter utfört arbete. Styrelsen köpte inför städningen in cykelställ vilka monterades i våra tre cykelrum för bättre ordning. I två av våra cykelrum avsattes samtidigt ett separat utrymme till barnvagnar, rullatorer och rullstolar. Vi bytte även låscylindrar så att alla boende får tillgång till samtliga cykel/barnvagnsrum. Styrelsen beslutade att under 2014 rensa ut kvarlämnade cyklar m.m.

Styrelsen köpte in en julgran för att göra det lite trevligt på gården under vintern.

Under året beslutades att en medlem som av någon anledning önskar få ut en ny Assanyckel måste få ett godkännande av styrelsen.

Styrelsen lät vårt rörliga lån hos Handelsbanken fortlöpa efter den 27 december 2013.

11 överlåtelser av lägenheter har gjorts under året samt två andrahandsuthyrningar. 

Styrelsen beslutade om oförändrade månadsavgifter för 2014.

Övriga frågor som under årets diskuterades var bland annat individuell vattenmätning och byte av hissdörrar. Dessa frågor bordlades tillsvidare.

Bilder från höststämningen 2013.



Förvaltnings- berättelse

*Styrelsen för BRF SNÖSLUNGAN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2013-01-01 - 2013-12-31*

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

Björn Lanesjö	Ordförande
Britt-Marie Bryngelsson	Vice ordförande
Jane Gustavsson	Sekreterare
Jessie Dahlström	Ledamot
Christina Tagesdotter	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Moustapha Hassan
Jerzy Aredzki

Ordinarie revisorer

KPMG AB, Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

KPMG AB

Valberedning

Sara Lanesjö (sammanställande)
Rickard Randa och Jonas Thorslund

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	Total
2	54	18	4	78

Total tomtarea: 3 387 kvm
Total bostadsarea: 4 824 kvm

Årets taxeringsvärde 90 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 91 000 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Moderna Försäkringar.
Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas gemensamt av föreningen.

Förvaltning/organisationsanslutning

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.
Bostadsrättsföreningen är sedn 2011 medlem i Bostadsrätterna.

Underhåll och miljö

Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 59 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 19 maj 2013. Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden. 

Antal medlemmar: 108 (2013-12-31)

Ekonomi

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	3 230	3 137	3 290	2 446
Årets resultat	516	456	960	1 040
Resultat efter fondförändringar	326	266	770	1 040
Balansomslutning	156 799	156 695	156 283	155 589
Soliditet %	80%	80%	79%	
Likviditet %	527%	343%	258%	181%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	651	651	651	488
Driftskostnad, kr / kvm	265	249	227	165
Ränta, kr / kvm	204	221	184	114
Underhållsfond, kr / kvm	118	39	39	—
Lån, kr / kvm	6 448	6 481	6 514	6 547

Årsavgifter

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

Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 13 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12 st).

Avtal

Föreningen har bl.a följande avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
JB Profiler	Fastighetsskötsel
Weda Fin Städ AB	Lokalvård
TeliaSonera AB	TV, Bredband och Telefoni
Kone AB	Hissar
Fortum AB	El och Fjärrvärme
Securitas	Jourmontör

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 076 660
Årets resultat före fondförändring	516 372
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-190 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	2 403 032

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	2 403 032
----------------------------	-----------

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 216 432	3 135 672
Övriga förvaltningsintäkter	2	13 720	1 440
		<u>3 230 152</u>	<u>3 137 112</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	- 58 905	- 35 573
Driftkostnader	4	-1 276 762	-1 202 668
Övriga kostnader	5	- 23 838	- 12 988
Personalkostnader	6	- 117 756	- 114 908
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 313 938	- 301 770
		<u>-1 791 199</u>	<u>-1 667 907</u>
Rörelseresultat		1 438 953	1 469 205
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	8	60 653	52 997
Räntekostnader och liknande poster	9	- 983 234	-1 065 895
		<u>- 922 581</u>	<u>-1 012 898</u>
Resultat efter finansiella poster		516 372	456 307
Årets resultat		<u>516 372</u>	<u>456 307</u>
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 190 000	- 190 000
Ianspråktagande av underhållsfond		—	—
Resultat efter fondförändring		<u>326 372</u>	<u>266 307</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	153 139 669	153 429 034
Inventarier, verktyg och installationer	11	22 858	32 056
		<u>153 162 527</u>	<u>153 461 090</u>
Summa anläggningstillgångar		153 162 527	153 461 090
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		50	—
Övriga fordringar	12	87 228	13 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	43 679	28 038
		<u>130 957</u>	<u>41 632</u>
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	3 200 000	2 600 000
Kassa och bank			
Avräkning med Swedbank		<u>305 635</u>	<u>591 872</u>
Summa omsättningstillgångar		3 636 592	3 233 504
SUMMA TILLGÅNGAR		156 799 119	156 694 594

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
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		570 000	380 000
		<u>122 758 000</u>	<u>122 568 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 076 660	1 810 352
Årets resultat		516 372	456 308
Avsättning till underhållsfond		- 190 000	- 190 000
		<u>2 403 032</u>	<u>2 076 660</u>
Summa eget kapital		125 161 032	124 644 660
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	17	30 948 542	31 106 018
Kortfristiga skulder			
Fastighetslån, kortfristiga	17	158 000	158 500
Leverantörsskulder		68 787	83 253
Övriga kortfristiga skulder		—	207 575
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	462 757	494 588
		<u>689 544</u>	<u>943 916</u>
Summa skulder		31 638 086	32 049 934
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		156 799 119	156 694 594
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

Intäktredovisning 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 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 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 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 det 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

Föreningen tillämpar progressiv avskrivning på sina byggnader. Denna metod kan komma att behöva ändras i framtiden då reglerna för avskrivningar på byggnader är föremål för utredning.

Styrelsen vill därför uppmärksamma att föreningens kostnader för avskrivningar kan behöva ökas de närmaste åren för att uppfylla de nya reglerna. För närvarande kan styrelsen inte bedöma hur mycket dessa kostnader kan komma att öka.

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Progressiv	100
Inventarier	Rak	3-5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2013-12-31 2012-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter, bostäder	3 135 672	3 135 672
Överskott samfällighet (garage)	80 760	–
	<u>3 216 432</u>	<u>3 135 672</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

Övriga intäkter	13 200	–
Inkassointäkter	520	1 440
	<u>13 720</u>	<u>1 440</u>

Not 3 Reparationer

Vattenskador	5 131	–
Tvättstugor	6 424	–
Gemensamma utrymmen	3 832	–
Installationer	–	998
Ventilation	5 294	–
Elinstallationer	3 837	21 836
Hissar	1 813	4 679
Låssystem	4 380	–
Huskropp	–	8 060
Gårdar och grönanläggningar	6 194	–
Självrisk	22 000	–
	<u>58 905</u>	<u>35 573</u>

Not 4 Driftkostnader

Företagsförsäkring	42 759	31 977
Förvaltningsarvode	80 624	89 307
Bredband, telefoni och tv	200 229	153 710
Juridiska kostnader	1 100	2 613
Arvode, yrkesrevisorer	25 300	30 700
Övriga förvaltningskostnader	15 417	6 792
Fastighetsskötsel	13 575	35 818
Trädgårdsskötsel	26 875	13 438

	2013-12-31	2012-12-31
Städning gemensamma utrymmen	76 975	81 209
Obligatoriska besiktningar	5 292	2 018
Snö- och halkbekämpning	14 804	—
Förbrukningsmateriel	21 121	5 664
Vatten	83 070	78 399
El	61 607	94 873
Uppvärmning	540 823	518 978
Sophantering och återvinning	67 191	57 173
	<u>1 276 762</u>	<u>1 202 668</u>

Not 5 Övriga kostnader

Kreditupplysningar (2012 och 2013)	6 500	—
Medlems- och föreningsavgifter	6 200	—
Miljöförvaltningen	—	5 225
Bankkostnader	—	363
Juridiska kostnader	—	7 400
Julgranar (2012 och 2013)	11 138	—
	<u>23 838</u>	<u>12 988</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	88 930	88 000
Summa	<u>88 930</u>	<u>88 000</u>
Sociala kostnader	28 826	26 908
	<u>117 756</u>	<u>114 908</u>

Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	288 769	281 726
Ute/lekplats	10 846	10 846
Cykelställ	5 125	—
Grillar	4 728	4 728
Mangel	4 470	4 470
	<u>313 938</u>	<u>301 770</u>

Not 8 Ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	394	631
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	60 255	52 266
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	—	100
Övriga ränteintäkter	4	—
	<u>60 653</u>	<u>52 997</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader, fastighetslån	983 234	1 065 895
	<u>983 234</u>	<u>1 065 895</u>

2013-12-31

2012-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

118 888 000

118 888 000

Mark

35 000 000

35 000 000

Lek/Uteplats

108 461

—

153 996 461

153 888 000

Årets anskaffningar

Lek/Uteplats

—

108 461

Cykelställ

15 375

—

15 375

108 461

Summa anskaffningsvärden

154 011 836

153 996 461

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

- 556 581

- 274 855

Markanläggningar

- 10 846

—

Markinventarier

—

—

- 567 427

- 274 855

Årets avskrivning byggnader

- 288 769

- 281 726

Årets avskrivning markanläggningar

- 10 846

- 10 846

Årets avskrivning markinventarier

- 5 125

—

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

- 872 167

- 567 427

Restvärde enligt plan vid årets slut

153 139 669

153 429 034

Varav

Byggnader

118 042 650

118 331 419

Mark

35 000 000

35 000 000

Lek och uteplats

86 769

97 615

Cykelställ

10 250

—

Taxeringsvärden

bostäder

90 000 000

91 000 000

lokaler

—

—

Totalt taxeringsvärde

90 000 000

91 000 000

varav byggnader

65 000 000

66 000 000

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Grillar	23 638	23 638
Mangel	22 344	—
	<u>45 982</u>	<u>23 638</u>
Årets anskaffningar		
Mangel	—	22 344
	<u>—</u>	<u>22 344</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>45 982</u>	<u>45 982</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Grillar	- 9 456	- 4 728
Mangel	- 4 470	—
	<u>- 13 926</u>	<u>- 4 728</u>
Årets avskrivningar		
Grillar	- 4 728	- 4 728
Mangel	- 4 470	- 4 470
	<u>- 9 198</u>	<u>- 9 198</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 23 124</u>	<u>- 13 926</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>22 858</u>	<u>32 056</u>

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	808	804
Fordran samfällighet	80 760	—
Andra kortfristiga fordringar	5 660	12 790
	<u>87 228</u>	<u>13 594</u>

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	7 120	6 077
Förutbetalda försäkringspremier	10 345	5 425
Förutbetald vattenavgift	7 023	—
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 536	16 536
Övriga periodiserade kostnader	2 655	—
	<u>43 679</u>	<u>28 038</u>

Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 200 000	2 600 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	700 000	1,60	2014-02-20
90 dagar	1 000 000	2,00	2014-02-11
90 dagar	1 500 000	2,00	2014-02-11

Not 16	Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
		Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början		28 120 000	94 068 000	380 000	1 620 352	456 308
Disposition enl årsstämmobeslut					456 308	- 456 308
Avsättning till underhållsfond				190 000	- 190 000	
Årets resultat						516 372
Vid årets slut		28 120 000	94 068 000	570 000	1 886 660	516 372

Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån	31 106 542	31 264 518
Avgår nästa års amortering	- 158 000	- 158 500
Skuld vid årets slut	30 948 542	31 106 018

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	2,00%	2014-03-27	10 552 875		53 500	10 499 375
STADSHYPOTEK AB	3,48%	2015-03-01	10 355 625		52 500	10 303 125
STADSHYPOTEK AB	3,52%	2014-03-01	10 356 018		51 976	10 304 042
			31 264 518		157 976	31 106 542

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 158 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. 

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 2013.

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 2013 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 bolagets vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snöslungan för år 2013.

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 bolagets 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 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 24 april 2014

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	1 749	6 806
Upplupna elkostnader	12 643	20 244
Upplupna vattenavgifter	–	5 940
Upplupna värmekostnader	72 105	88 930
Upplupna revisionsarvoden	26 000	25 700
Upplupna styrelsearvoden	117 480	115 280
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 225	–
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	–	5 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	231 555	226 688
	<u>462 757</u>	<u>494 588</u>

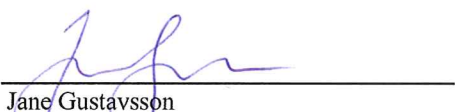
Stockholm 2014-04-02



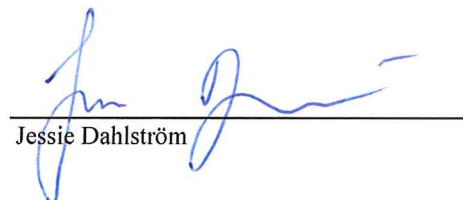
Björn Lanesjö



Britt-Marie Bryngelsson



Jane Gustavsson



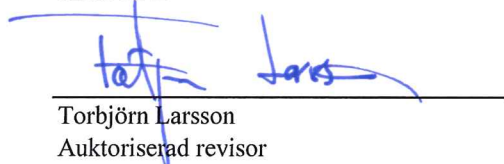
Jessie Dahlström



Christina Tagesdotter

Vår revisionsberättelse har lämnats den 24/4 2014

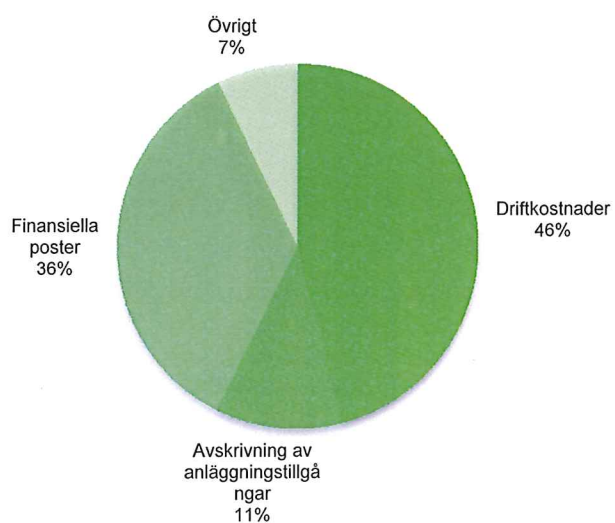
KPMG AB



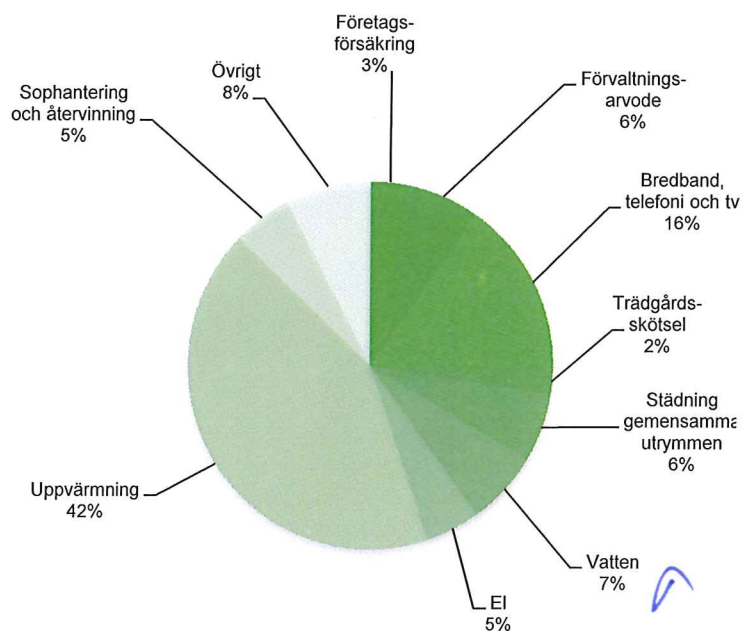
Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	58 905	35 573
Driftkostnader	1 276 762	1 202 668
Övriga kostnader	23 838	12 988
Personalkostnader	117 756	114 908
Avskrivning av anläggningstillgångar	313 938	301 770
Finansiella poster	983 234	1 065 895
Summa kostnader	2 774 433	2 733 802



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Företagsförsäkring	42 759	31 977
Förvaltningsarvode	80 624	89 307
Bredband, telefoni och tv	200 229	153 710
Juridiska kostnader	1 100	2 613
Arvode, yrkesrevisorer	25 300	30 700
Övriga förvaltningskostnader	15 417	6 792
Fastighetsskötsel	13 575	35 818
Trädgårdsskötsel	26 875	13 438
Städning gemensamma utrymmen	76 975	81 209
Obligatoriska besiktningar	5 292	2 018
Snö- och halkbekämpning	14 804	0
Förbrukningsmateriel	21 121	5 664
Vatten	83 070	78 399
El	61 607	94 873
Uppvärmning	540 823	518 978
Sophantering och återvinning	67 191	57 173
Summa driftkostnader	1 276 762	1 202 668



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2013

2012

BOA (kvm):

4824

4824

Kr / kvm

Kr / kvm

Företagsförsäkring	9	7
Förvaltningsarvode	17	19
Bredband, telefoni och tv	42	32
Juridiska kostnader	0	1
Arvode, yrkesrevisorer	5	6
Övriga förvaltningskostnader	3	1
Fastighetsskötsel	3	7
Trädgårdsskötsel	6	3
Städning gemensamma utrymmen	16	17
Obligatoriska besiktningar	1	0
Snö- och halkbekämpning	3	0
Förbrukningsmateriel	4	1
Vatten	17	16
El	13	20
Uppvärmning	112	108
Sophantering och återvinning	14	12
Summa driftkostnader	265	249

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 resultat-räkningen) 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.

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 driftskostnader. 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 i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs 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. 

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