
Årsredovisning

BRF SNÖSLUNGAN
1/1 2014 - 31/12 2014
Org nr 769616-1152

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



Verksamhetsberättelse 2014

Styrelsen hade under året 12 möten varav ett konstituerande. Under stämman valdes en tidigare suppleant in till ordinarie ledamot och en ny suppleant valdes in i styrelsen.

Då föreningens ekonomi är god beslutade styrelsen att amortera 1 miljon kronor på det lån som förföll den 29e december 2014 samt ytterligare en miljon kronor på det lån som förfaller 1a mars 2015. Två av våra lån omförhandlades till förmånliga villkor. Styrelsen beslutade om oförändrade årsavgifter under 2015.

Styrelsen har under året lagt mycket tid på att diskutera det nya regelverket angående avskrivningar samt omarbeting av föreningens stadgar.

12 överlåtelser gjordes under året och tre ansökningar om andrahandsuthyrningar godkändes.

Styrelsen diskuterade vid flera möten val av leverantörer och eventuella ramavtal med t.ex. hissmontör, glasmästare, låsfirma och rörmokare. Inga nya leverantörer har kontrakterats men diskussionen kommer att fortsätta under 2015. Styrelsen förlängde avtalet med Telia för bredband, tv och telefoni i 3 år i vilket nya boxar ingår som kommer att delas ut under våren 2015.

BRF Snöslungans medlemskap i intresseorganisationen Bostadsrätterna förlängdes ytterligare ett år. Likaså beslutade styrelsen att försäkringen hos Moderna försäkringar skall förlängas. Styrelsen beslutade att inte införa individuell vattenmätning. Styrelsen beslutade att genomföra en spolning av avloppsstammar och att låta Riksbyggen ta fram en underhållsplan för fastigheten under 2015.

En automatisk dörröppnare installerades i 11ans entré då behovet finns hos en boende. Kommunen bekostade installationen och reparationer. På grund av problem med nedskräpning monterades en lutande metallpanel ovanpå postboxarna i båda entréerna. Innertaken på två balkonger på översta våningarna målades om under hösten på grund av flagnande färg. Arbetet bekostades av Peab som en garantiåtgärd. En vattenläcka upptäcktes i rörschaktet på plan 1 i 11an. Lyckligtvis var läckan liten och felet åtgärdades omgående.

Styrelsen beslutade att, på grund av åverkan, byta ut hissdörren på entréplan i 11an. Vid den årliga hissbesiktningen medverkade en representant från föreningen. Vid besiktningen uppmärksammades ett antal brister som orsakat tidigare driftsstörningar. Dessa brister har nu åtgärdats av Kone då de var ursprungliga fel vid installationen.

Då flera i vår förening har haft problem med sina lås arbetade styrelsen för att Peab eller deras underleverantör skulle bekosta eventuella byten. Peab hänvisade till två års garanti. Styrelsen har inte lyckats komma vidare i frågan.

Ett antal informationsblad sattes upp i entréerna under året. Föreningens hemsida (www.brfsnoslungan.com) uppdaterades under året och flera frågor ställdes och felanmälningar gjordes via meddelandefunktionen.

Tilluftsfilter köptes in av styrelsen och delades ut till varje lägenhet för utbyte enligt instruktion i "Bostadspärmen". Styrelsen lät montera nödbelysning i soprummet och till jul restes en julgran på föreningens innergård.

Styrelsen anordnade två städdagar under året; den 11e maj och den 4e oktober. Inför vårstädningen ombads våra boende att märka sina cyklar och andra tillhörigheter i förråden. Omärkta föremål låstes ihop i 5ans stora förråd. Nya skyddsfodral till borden och bänkarna på gården köptes in inför vintern.

JB Profiler gjorde under året en servicerond per månad enligt avtal. En sammanställning av vad som kontrollerats och vad som behöver åtgärdas levereras till styrelsen.

Vår förening ingår i Muffens samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen har ansvar för vägar, parkeringar, garage och övriga gemensamma faciliteter i området. I Muffens samfällighetsförening ingår BRF Snöslungan, Brf Snöplogen, Brf Sandfickan och KB Sandspridaren (Folksam fastigheter). I samfällighetens styrelse representeras vår förening av två av föreningens styrelsemedlemmar. DKF AB tog över förvaltningen av Muffens samfällighetsförening den 1a januari 2014 och sköter därmed även parkeringsadministrationen. Samfällighetens styrelse såg bland annat till att garageporten reparerades, att ljuskällor i gatlyktorna byttes och att koddosan och koden till garaget byttes ut. Ett antal parkeringsförbudskyltar sattes upp i området. Samfälligheten genomförde också stenläggningen runt träden i området. Samfälligheten tecknade avtal med JB Profiler för månadsservice av garagen.



Höststädning på innergården.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	11
Nyckeltal och diagram	

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SNÖSLUNGAN får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Föreningens verksamhet

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

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.

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 m²
Total bostadsarea: 4 824 m²

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Moderna Försäkringar.
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Självrisk för bostadsrättstillägg betalas av bostadsrättsinnehavaren.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 651 kr/m²/år.

Årets underhåll

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

Förvaltning

Riksbyggens kontor i Stockholm (Hammarby sjöstad) har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Medlemskap och organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen är sedan 2011 medlem i Bostadsrätterna.

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

Efter den senaste stämman och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse**Ordinarie ledamöter**

Björn Lanesjö	Ordförande
Britt-Marie Bryngelsson	Vice ordförande
Jessie Dahlström	Sekreterare
Moustapha Hassan	Ledamot
Christina Tagesdotter	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Jakob Humble
Jerzy Aredzki

Revisorer och övriga funktionärer**Ordinarie revisorer**

KPMG AB, Torbjörn Larsson Auktoriserad revisor

Revisorssuppleanter

KPMG AB

Valberedning

Jonas Thorslund (sammankallande), Sara Lanesjö och Jane Gustavsson.

Firmateckning

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



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ekonomi

Årets resultat är lägre än föregående år p g a ändrade avskrivningsregler, se nedan.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger ej full kostnadstäckning beroende på ändrade avskrivningsregler, se nedan.

Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 1 052 tkr. Exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 982 tkr.

Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

Händelser efter räkenskapsåret

Sedan räkenskapsårets utgång har ytterligare en extra amortering på 1 miljon kronor gjorts.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 111

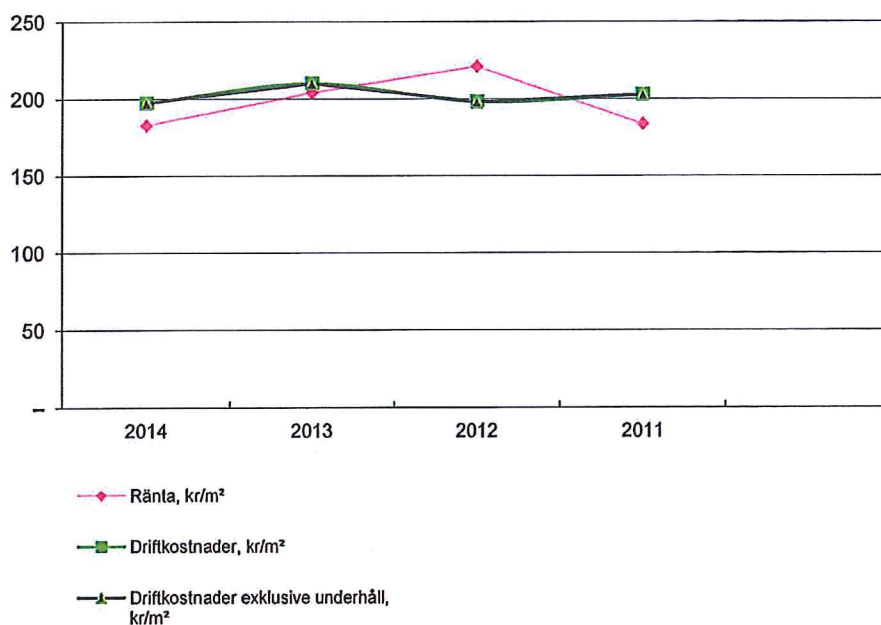
Överlåtelser

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

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt

Kostnadsutveckling, räntekostnader och driftkostnader



Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011
Rörelsens intäkter	3 237	3 230	3 137	3 290
Årets resultat	- 70	516	456	960
Resultat före avskrivningar	982	830	758	1 240
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	626	640	378	1 050
Avsättning till underhållsfond kr/m²	74	39	39	39
Balansomslutning	155 557	156 799	156 695	156 283
Kassaflöde, indirekt metod	-180	314	860	1 234
Soliditet	80%	80%	80%	79%
Likviditet	206%	527%	343%	274%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	650	650	650	650
Driftkostnader, kr/m²	197	210	198	203
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	197	210	198	203
Ränta, kr/m²	183	204	221	184
Underhållsfond, kr/m²	192	118	79	39
Lån, kr/m²	6 208	6 448	6 481	6 514

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 403 033
Årets resultat före fondförändring	-69 645
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-356 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>0</u>
Summa överskott	1 977 388

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	1 977 388

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 222 649	3 216 432
Övriga rörelseintäkter	2	14 100	13 720
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 236 749	3 230 152
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 951 659	-1 012 997
Fastighetsadministration	4	- 355 038	- 346 508
Personalkostnader	5	- 113 822	- 117 756
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 051 627	- 313 938
Summa rörelsekostnader		-2 472 145	-1 791 199
Rörelseresultat		764 604	1 438 953
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster	7	46 888	60 653
Räntekostnader och liknande poster	8	- 881 137	- 983 234
Summa finansiella poster		- 834 249	- 922 581
Resultat efter finansiella poster		- 69 645	516 372
Årets resultat		- 69 645	516 372

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	152 097 240	153 139 669
Inventarier, verktyg och installationer	10	13 660	22 858
Summa materiella anläggningstillgångar		152 110 900	153 162 527
Summa anläggningstillgångar		152 110 900	153 162 527
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		—	50
Övriga fordringar	11	86 474	87 228
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	34 627	43 679
Summa kortfristiga fordringar		121 101	130 957
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	3 000 000	3 200 000
Summa kortfristiga placeringar		3 000 000	3 200 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	325 417	305 635
Summa kassa och bank		325 417	305 635
Summa omsättningstillgångar		3 446 518	3 636 592
SUMMA TILLGÅNGAR		155 557 418	156 799 119

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	15		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 188 000	122 188 000
Fond för yttre underhåll		926 000	570 000
Summa bundet eget kapital		<u>123 114 000</u>	<u>122 758 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 403 032	2 076 660
Årets resultat		- 69 645	516 372
Avsättning till underhållsfond		- 356 000	- 190 000
Summa fritt eget kapital		<u>1 977 387</u>	<u>2 403 032</u>
Summa eget kapital		<u>125 091 387</u>	<u>125 161 032</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	28 790 456	30 948 542
Summa långfristiga skulder		<u>28 790 456</u>	<u>30 948 542</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 158 500	158 000
Leverantörsskulder		58 727	68 787
Övriga kortfristiga skulder		3 521	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	454 827	462 757
Summa kortfristiga skulder		<u>1 675 575</u>	<u>689 544</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>155 557 418</u>	<u>156 799 119</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Övriga ställda pantar och därmed jämförliga säkerheter		31 700 000	31 700 000
Summa ställda säkerheter		<u>31 700 000</u>	<u>31 700 000</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Principerna har tillämpats från 1 januari 2014 men har ej medfört några väsentliga effekter

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 112 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

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.

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.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år
Byggnader	Linjär	115
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	3-5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31 2013-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 135 672	3 135 672
Överskott samfällighet (garage)	86 977	80 760
	<u>3 222 649</u>	<u>3 216 432</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	900	520
Övriga rörelseintäkter	13 200	13 200
	<u>14 100</u>	<u>13 720</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	35 688	36 905
Självrisk	—	22 000
Försäkringspremier	41 796	42 759
Fastighetsskötsel	17 401	13 575
Trädgårdsskötsel	26 875	26 875
Städning gemensamma utrymmen	97 147	76 975
Obligatoriska besiktningar	2 255	5 292
Snö- och halkbekämpning	—	14 804
Förbrukningsmateriel	7 676	21 121
Vatten	82 925	83 070
El	67 073	61 607
Uppvärmning	509 972	540 823
Sophantering och återvinning	62 851	67 191
	<u>951 659</u>	<u>1 012 997</u>

Not 4 Fastighetsadministration

Förvaltningsarvode	81 772	80 624
Bredband, telefoni och tv	210 203	200 229
Inkassokostnader	3 180	1 100
Arvode, yrkesrevisorer	31 750	25 300
Övriga förvaltningskostnader	13 167	15 417
Kreditupplysningar	1 125	6 500
Medlems- och föreningsavgifter	6 510	6 200
Julgranar	7 331	11 138
	<u>355 038</u>	<u>346 508</u>

2014-12-31

2013-12-31

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	88 000	88 930
Summa	88 000	88 930
Sociala kostnader	25 822	28 826
	113 822	117 756

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	1 026 458	288 769
Ute/lekplats	10 846	10 846
Cykelställ	5 125	5 125
Grillar och mangel	9 198	9 198
	1 051 627	313 938

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande poster

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	346	394
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	46 469	60 255
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	68	–
Övriga ränteintäkter	5	4
	46 888	60 653

Not 8 Räntekostnader och liknande poster

Räntekostnader för fastighetslån	881 137	983 234
	881 137	983 234

Not 9 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	108 461
Cykelställ	15 375	–
	154 011 836	153 996 461
Årets anskaffningar		
Cykelställ	–	15 375
	–	15 375
Summa anskaffningsvärden	154 011 836	154 011 836

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 845 350	- 556 581
Ute/lekplats	- 21 692	- 10 846
Cykelställ	- 5 125	-
	<u>- 872 167</u>	<u>- 567 427</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 026 458	- 288 769
Årets avskrivning ute/lekplats	- 10 846	- 10 846
Årets avskrivning cykelställ	- 5 125	- 5 125
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 914 596</u>	<u>- 872 167</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	152 097 240	153 139 669
Varav		
Byggnader	117 016 192	118 042 650
Mark	35 000 000	35 000 000
Ute/lekplats	75 923	86 769
Cykelställ	5 125	10 250
Taxeringsvärden		
bostäder	90 000 000	90 000 000
lokaler	-	-
Totalt taxeringsvärde	<u>90 000 000</u>	<u>90 000 000</u>
varav byggnader	65 000 000	65 000 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Grillar	23 638	23 638
Mangel	22 344	22 344
Summa anskaffningsvärden	<u>45 982</u>	<u>45 982</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Grillar	- 14 184	- 9 456
Mangel	- 8 940	- 4 470
Inventarier och verktyg	-	-
	<u>- 23 124</u>	<u>- 13 926</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>- 32 322</u>	<u>- 23 124</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	13 660	22 858
Varav		
Grillar	4 726	9 454
Mangel	8 934	13 404

2014-12-31

2013-12-31

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	813	808
Fordran garagesamfällighet	85 661	86 420
	<u>86 474</u>	<u>87 228</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteutgifter	1 126	7 120
Förutbetalda försäkringspremier	10 445	10 345
Förutbetald vattenavgift	—	7 023
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 546	16 536
Övriga periodiserade kostnader	6 510	2 655
	<u>34 627</u>	<u>43 679</u>

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	3 000 000	3 200 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
90 dagar	1 500 000	0,75	2015-03-14		
90 dagar	1 500 000	0,75	2015-03-14		
				<u>3 000 000</u>	<u>3 200 000</u>

Not 14 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	325 417	305 635
	<u>325 417</u>	<u>305 635</u>

2014-12-31

2013-12-31

Not 15 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	570 000	1 886 660	516 373
Disposition enl årsstämmobeslut				516 373	- 516 373
Avsättning till underhållsfond			356 000	- 356 000	
Årets resultat					- 69 645
Vid årets slut	28 120 000	94 068 000	926 000	2 047 033	- 69 645

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	29 948 956	31 106 542
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 158 500	- 158 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	28 790 456	30 948 542

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,71%	2019-12-30	10 499 375		1 053 500	9 445 875
STADSHYPOTEK AB	3,48%	2015-03-01	10 342 500		52 500	10 250 625
STADSHYPOTEK AB	3,04%	2019-03-01	10 304 042		51 586	10 252 456
			31 145 917		1 157 586	29 948 956

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 158 500 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av beloppet är 1 000 000 en extra amortering som görs i samband med omsättningen den 1 mars 2015. 

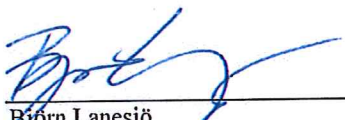
2014-12-31

2013-12-31

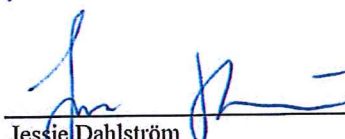
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

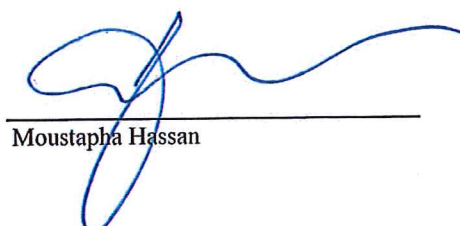
Upplupna räntekostnader	—	1 749
Upplupna elkostnader	13 300	12 643
Upplupna vattenavgifter	4 563	—
Upplupna värmekostnader	80 808	72 105
Upplupna revisionsarvoden	26 500	26 000
Upplupna styrelsearvoden	116 970	117 480
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 446	1 225
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	203 240	231 555
	<u>454 827</u>	<u>462 757</u>

Stockholm 2015-03-16


 Björn Lanesjö


 Britt-Marie Bryngelsson


 Jessie Dahlström


 Moustapha Hassan


 Christina Tagesdotter

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-14

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 2014.

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 2014 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 2014.

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 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 14 april 2015

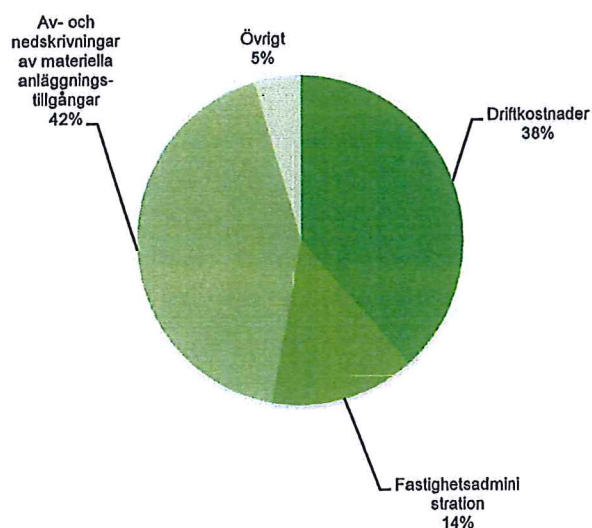
KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

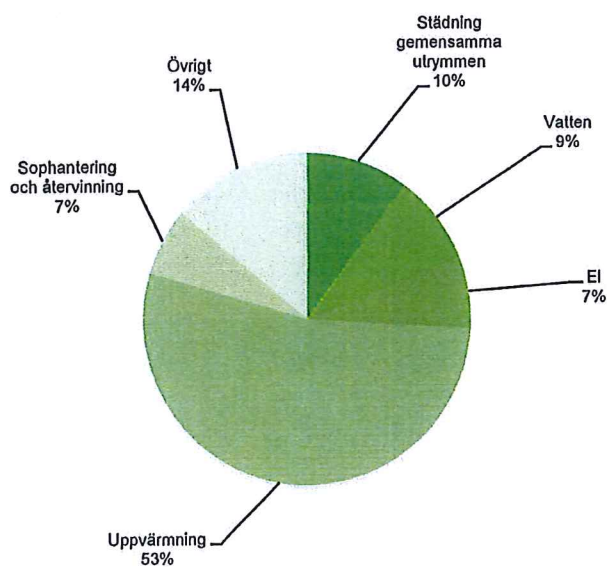
Kostnadsfördelning

	2014	2013
Driftkostnader	951 659	1 012 997
Fastighetsadministration	355 038	346 508
Personalkostnader	113 822	117 756
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 051 627	313 938
Summa kostnader	2 472 145	1 791 199



Driftskostnadsfördelning

	2014	2013
Reparationer	35 688	36 905
Självrisk	0	22 000
Försäkringspremier	41 796	42 759
Fastighetsskötsel	17 401	13 575
Trädgårdsskötsel	26 875	26 875
Städning gemensamma utrymmen	97 147	76 975
Obligatoriska besiktningar	2 255	5 292
Snö- och halkbekämpning	0	14 804
Förbrukningsmateriel	7 676	21 121
Vatten	82 925	83 070
El	67 073	61 607
Uppvärmning	509 972	540 823
Sophantering och återvinning	62 851	67 191
Summa driftkostnader	951 659	1 012 997



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2014	2013
	4824	4824
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	7	8
Självrisk	0	5
Försäkringspremier	9	9
Fastighetsskötsel	4	3
Trädgårdsskötsel	6	6
Städning gemensamma utrymmen	20	16
Obligatoriska besiktningar	0	1
Snö- och halkbekämpning	0	3
Förbrukningsmateriel	2	4
Vatten	17	17
El	14	13
Uppvärmning	106	112
Sophantering och återvinning	13	14
Summa driftkostnader	197	210

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 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 tillgodo-havanden. 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.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

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 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 bostads-
rättsföreningar 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