

Årsredovisning

BRF SNÖSLUNGAN
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 769616-1152

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



Innehållsförteckning

Styrelsens verksamhetsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	10
Nyckeltal och diagram	Bilaga

Verksamhetsberättelse 2015

Styrelsen hade under året 14 möten varav ett konstituerande. Under stämman valdes en ny ledamot in i styrelsen samt två nya suppleanter.

Då föreningens ekonomi är god och inlåningsräntorna nästan obefintliga beslutade styrelsen att göra ytterligare en extra amortering om en miljon kronor den 1 mars 2015.

10 överlåtelser gjordes under året och två ansökningar om andrahandsuthyrningar godkändes.

Styrelsen arbetade fram förslag till nya stadgar dels med anledning av det nya regelverket angående avskrivningar samt en del andra ändringar. Extra stämma hölls den 8 april och slutgiltigt beslut togs sedan på ordinarie stämma.

Riksbyggen och DKR AB har varit behjälpliga när det gäller fastighetsdeklaration för bostadsfastigheten och för föreningens del i samfälligheten kv Muffen 1.

Styrelsen beslutade att genomföra avflyttningskontroller vid samtliga försäljningar för att undvika fel eller skador som kan drabba föreningen.

Styrelsen köpte som tidigare in tilluftsfilter och delade ut till samtliga boende för utbyte.

Styrelsen tecknade ett treårigt serviceavtal med Kone då den femåriga garantin löpt ut. Fortum aviserade rejält höjda elnätsavgifter. Styrelsen förhandlade med Telia om förlängning av avtalet för TV, bredband och telefoni. Avtal tecknades och i avtalet ingick nya TV-boxar. Ytterligare ett avtal tecknades under året med Telia, som ledde till att föreningen fick uppgraderad fastighetsutrustning och höjd bredbandshastighet för alla boende. Styrelsen diskuterade behov av internetanslutning i styrelserummet och beslut togs att ordna med indragning och anslutning till internet. En multiskrivare inköptes i anslutning till detta för att underlätta styrelsens arbete.

En ny vänsterhängd soprumsdörr installerades för att underlätta ut- och intransport av sopkärlen.

Styrelsen beslutade att beställa en ny hissdörr till entréplanet i 11:an då den gamla fungerat dåligt efter åverkan bland annat vid flyttar. Dörren installerades under hösten.

Några lägenheter har haft problem med låskistan till ytterdörren. Peab kontaktades och hjälpte till med reklamation hos Assa/Daloc. Styrelsen erhöll ett antal nya och hjälpte medlemmar med byte.

Styrelsen beslutade att beställa en underhållsplan för fastigheten. Riksbyggen fick uppdraget och erhöll all info och handlingar för utförandet. Planen färdigställdes under hösten.

Beslut togs att ta in offerter för stamspolning och under hösten genomfördes arbetet i alla lägenheter av Lybecks. 

Vid avflyttningskontrollerna konstaterades att diskmaskinerna inte installerats enligt "Säker Vatteninstallation". Dialog fördes med Peab om att de borde åtgärda detta, men de hänvisade till att det bara är en rekommendation och inget krav. Styrelsen beslöt att kontakta en rörfirma för att åtgärda felaktiga installationer för att undvika framtida vattenskador.

Läckage upptäcktes i installationsschakten på tre plan i 11:an. Peab kontaktades och deras underentreprenörer konstaterade att det var felaktiga installationer. Reparation utfördes skyndsamt.

Två städdagar anordnades under året. En under våren och en under hösten och till jul restes en julgran.

Föreningen ingår i Muffens samfällighetsförening. Samfälligheten har bland annat ansvar för gator, trottoarer, belysning, parkering i två garage samt p-platser utomhus.

Styrelsen vill passa på att tacka de frivilliga i föreningen som hjälper oss med olika göromål.

Bild från höstens välbesökta och gemytliga städdag



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SNÖSLUNGAN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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 beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 m ²
Total bostadsarea:	4 824 m ²

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.

Riksbyggens kontor i Stockholm har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare 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

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Muffen 1 Föreningens andel är 18,9 procent. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar lokalgator, trottoarer, gatubelysning, garage och p-platser inom området.

Efter den senaste stämman 2015-04-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Björn Lanesjö	Ordförande	Stämman
Britt-Marie Bryngelsson	Vice ordförande	Stämman
Christina Tagesdotter	Kassör	Stämman
Jakob Humble	Sekreterare	Stämman
Louise, Björklycke	Ledamot	Stämman
Styrelsesuppleanter		
Johan Stenehall		Stämman
Dana Ali-Beck		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		
KPMG AB, Torbjörn Larsson	Auktoriserad revisor	Stämman
Revisorssuppleanter		
KPMG AB		Stämman
Valberedning		
Jane Gustavsson (sammankallande)		Stämman
Sara Lanesjö och Jonas Thorslund		Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften den 2015-12-31 uppgick till 650 kr per kvm.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 59 tkr och planerat underhåll för 57 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i september 2015 och visar på ett underhållsbehov på 139 tkr per år under perioden 2015-2024 och 714 tkr per år för tiden 2025-2034. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 29 kr/kvm 2015-2024 och 148 kr/kvm 2025-2034. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 56 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Stamspolning	57
Planerat underhåll	
	År
Byte hisslinor	2020
Målning balkongräcken	2022
Målning trapphus	2022

Föreningens likviditet har under året förändrats från 206% till 200%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 052 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 035 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 som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

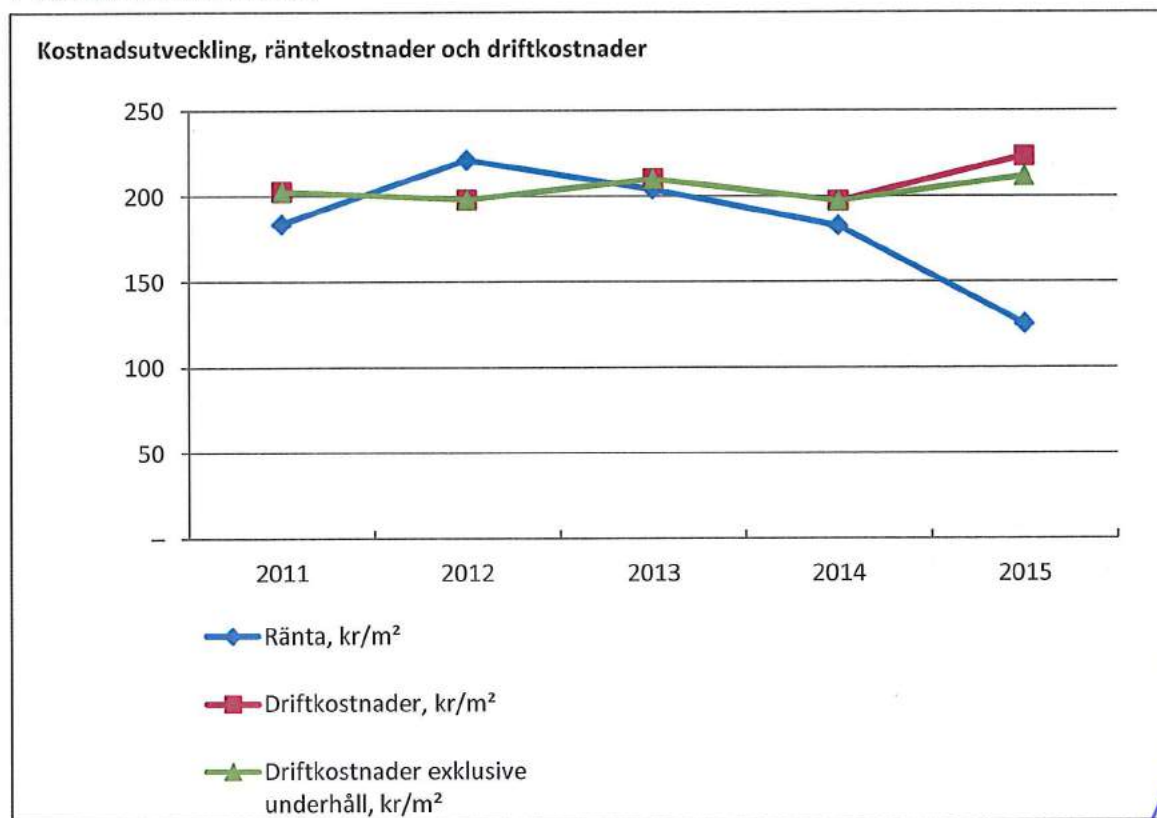
Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 113 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 10 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	3 222	3 223	3 216	3 136	3 289
Resultat efter finansiella poster	- 16	- 70	516	456	960
Årets resultat	- 16	- 70	516	456	960
Resultat före avskrivningar	1 035	982	830	758	1 240
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	751	626	640	378	1 050
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	60	74	39	39	39
Balansomslutning	154 470	155 557	156 799	156 695	156 283
Soliditet	81%	80%	80%	80%	79%
Likviditet	200%	206%	527%	343%	274%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	650	650	650	650	650
Driftkostnader, kr/m ²	223	197	210	198	203
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	212	197	210	198	203
Ränta, kr/m ²	125	183	204	221	184
Underhållsfond, kr/m ²	240	192	118	79	39
Lån, kr/m ²	5 968	6 208	6 448	6 481	6 514
Skuldkvot	8,91	9,25	9,63	9,97	9,55

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 977 388
Årets resultat före fondförändring	-16 220
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-289 440
Årets ianspråktagande av underhållsfond	56 625
Summa överskott	1 728 352

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	1 728 352

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	3 221 672	3 222 649
Övriga rörelseintäkter	2	8 618	14 100
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 230 290	3 236 749
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 077 486	- 951 659
Övriga externa kostnader	4	- 409 332	- 355 038
Personalkostnader	5	- 114 315	- 113 822
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 051 625	-1 051 627
Summa rörelsekostnader		-2 652 758	-2 472 145
Rörelseresultat		577 532	764 604
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 536	46 888
Räntekostnader, fastighetslån		- 604 288	- 881 137
Summa finansiella poster		- 593 752	- 834 249
Resultat efter finansiella poster		- 16 220	- 69 645
Årets resultat	14	- 16 220	- 69 645

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	151 054 811	152 097 240
Inventarier, verktyg och installationer	9	4 464	13 660
Summa materiella anläggningstillgångar		151 059 275	152 110 900
Summa anläggningstillgångar		151 059 275	152 110 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	66 207	86 474
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	33 941	34 627
Summa kortfristiga fordringar		100 148	121 101
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	1 800 000	3 000 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	1 510 850	325 417
Summa kassa och bank		1 510 850	325 417
Summa omsättningstillgångar		3 410 998	3 446 518
SUMMA TILLGÅNGAR		154 470 273	155 557 418

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 188 000	122 188 000
Fond för yttre underhåll		1 158 815	926 000
Summa bundet eget kapital		<u>123 346 815</u>	<u>123 114 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 744 573	2 047 033
Årets resultat		- 16 220	- 69 645
Summa fritt eget kapital		<u>1 728 353</u>	<u>1 977 388</u>
Summa eget kapital		125 075 168	125 091 388
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	27 686 544	28 790 456
Summa långfristiga skulder		<u>27 686 544</u>	<u>28 790 456</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 104 956	1 158 500
Leverantörsskulder		78 881	58 727
Övriga skulder		6 976	3 521
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	517 749	454 827
Summa kortfristiga skulder		<u>1 708 562</u>	<u>1 675 575</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 470 273	155 557 418
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		31 700 000	31 700 000
Summa ställda säkerheter		<u>31 700 000</u>	<u>31 700 000</u>
Ansvarsförbindelser			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret. 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 räntetäkter 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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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
Standardförbättringar	Linjär	10
Markanläggningar	Linjär	10
Inventarier	Linjär	3-5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	3 135 672	3 135 672
Överskott samfällighet, garage	86 000	86 977
	<u>3 221 672</u>	<u>3 222 649</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	900	900
Övriga rörelseintäkter	7 718	13 200
	<u>8 618</u>	<u>14 100</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	58 550	35 688
Underhåll	56 625	—
Försäkringspremier	42 260	41 796
Fastighetsskötsel	24 911	17 401
Trädgårdsskötsel	28 965	26 875
Systematiskt brandskyddsarbete	2 475	—
Städning gemensamma utrymmen	95 176	97 147
Obligatoriska besiktningar	11 547	2 255
Snö- och halkbekämpning	15 829	—
Statuskontroll	11 250	—
Förbrukningsmateriel	4 658	7 676
Vatten	85 428	82 925
El	63 620	67 073
Uppvärmning	507 878	509 972
Sophantering och återvinning	68 314	62 851
	<u>1 077 486</u>	<u>951 659</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	85 951	81 772
Bredband, Telefoni och TV	198 556	198 453
Juridiska kostnader	900	3 180
Arvode, yrkesrevisorer	31 000	31 750
Övriga förvaltningskostnader	21 263	26 042
Medlems- och föreningsavgifter	6 870	6 510
Konsultarvoden	47 527	—
Övriga externa kostnader	17 265	7 331
	<u>409 332</u>	<u>355 038</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	88 800	88 000
Summa	<u>88 800</u>	<u>88 000</u>
Sociala kostnader	25 515	25 822
	<u>114 315</u>	<u>113 822</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 026 458	1 026 458
Ute/lekplats	10 846	10 846
Cykelställ	5 125	5 125
Grillar och mangel	9 196	9 198
	<u>1 051 625</u>	<u>1 051 627</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	—	346
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	10 466	46 469
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	65	68
Ränta på skattekonto	5	5
	<u>10 536</u>	<u>46 888</u>

Not 8 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	15 375

Summa anskaffningsvärden

	154 011 836	154 011 836
--	-------------	-------------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-1 871 808	- 845 350
Lek/uteplats	- 32 538	- 21 692
Cykelställ	- 10 250	- 5 125
	-1 914 596	- 872 167

Årets avskrivning byggnader

	-1 026 458	-1 026 458
--	------------	------------

Årets avskrivning lek/uteplats

	- 10 846	- 10 846
--	----------	----------

Årets avskrivning cykelställ

	- 5 125	- 5 125
--	---------	---------

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

	-2 957 025	-1 914 596
--	------------	------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	151 054 811	152 097 240
--	-------------	-------------

Varav

Byggnader	115 989 734	117 016 192
Mark	35 000 000	35 000 000
Markanläggningar	65 077	81 048

Taxeringsvärden

bostäder

	90 000 000	90 000 000
--	------------	------------

lokaler

	—	—
--	---	---

Totalt taxeringsvärde

	90 000 000	90 000 000
--	------------	------------

varav byggnader

	65 000 000	65 000 000
--	------------	------------

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Grillar	23 638	23 638
Mangel	22 344	22 344

Summa anskaffningsvärden	45 982	45 982
--------------------------	--------	--------

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Grillar	- 18 912	- 14 184
Mangel	- 13 410	- 8 940
	- 32 322	- 23 124

Årets avskrivningar

Grillar	- 4 726	- 4 728
Mangel	- 4 470	- 4 470
	- 9 196	- 9 198

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 41 518	- 32 322
--	----------	----------

Restvärde enligt plan vid årets slut	4 464	13 660
--------------------------------------	-------	--------

Varav

Grillar	—	4 726
Mangel	4 464	8 934

Not 10 Övriga fordringar

Skattekonto	818	813
Fordran garagesamfällighet	65 389	85 661
	66 207	86 474

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	280	1 126
Förutbetalda försäkringspremier	10 605	10 445
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	16 546	16 546
Medlemsavgifter, Borätterna	6 510	6 510
	33 941	34 627

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 800 000	3 000 000
-------------------------------------	-----------	-----------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
30 dagar	1 000 000	0,20	2016-03-01		
30 dagar	800 000	0,20	2016-01-08		
				1 800 000	3 000 000



Not 13 Kassa och bank

Förvaltningskonto i Swedbank	1 510 850	325 417
	<u>1 510 850</u>	<u>325 417</u>

Not 14 Eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 120 000	94 068 000	926 000	2 047 033	- 69 645
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 69 645	69 645
Reservering underhållsfond			289 440	- 289 440	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 56 625	56 625	
Årets resultat					- 16 220
Vid årets slut	28 120 000	94 068 000	1 158 815	1 744 573	- 16 220

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	28 791 500	29 948 956
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	<u>-1 104 956</u>	<u>-1 158 500</u>
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	27 686 544	28 790 456

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,00%	2016-03-01	10 250 625	1 052 500	9 198 125
STADSHYPOTEK AB	1,70%	2019-12-30	9 445 875	53 500	9 392 375
STADSHYPOTEK AB	3,04%	2019-03-01	10 252 456	51 456	10 201 000
			29 948 956	1 157 456	28 791 500

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 104 956 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 419 824 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 23 266 720 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.



Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	12 732	–
Upplupna elkostnader	17 882	13 300
Upplupna vattenavgifter	–	4 563
Upplupna värmekostnader	71 524	80 808
Upplupna kostnader för renhållning	2 194	–
Upplupna revisionsarvoden	25 000	26 500
Upplupna styrelsearvoden	116 590	116 970
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 370	9 446
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	1 875	–
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 175	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	251 407	203 240
	517 749	454 827

Stockholm 2016-04-12



Björn Lanesjö



Britt-Marie Bryngelsson



Christina Tagesdotter



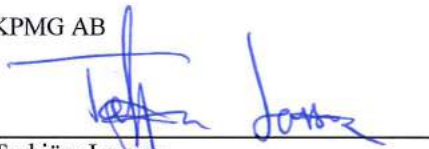
Jakob Humble



Louise Björklycke

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-19

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 2015.

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 2015 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 2015.

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.

Täby den 19 april 2016

KPMG AB

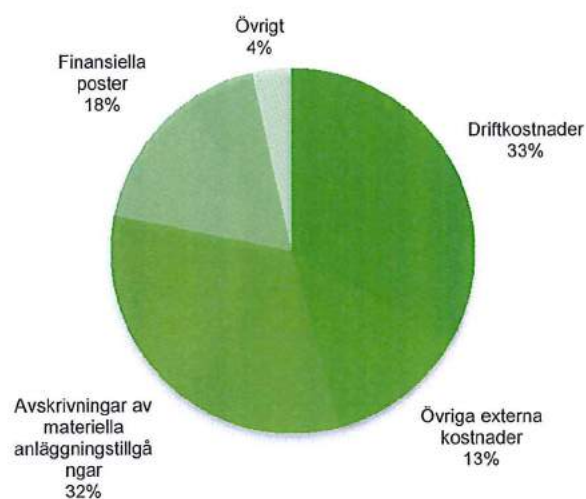


Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

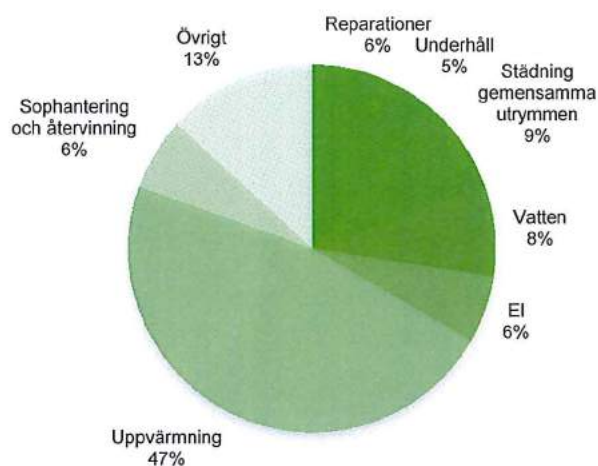
Kostnadsfördelning

	2015	2014
Driftkostnader	1 077 486	951 659
Övriga externa kostnader	409 332	355 038
Personalkostnader	114 315	113 822
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 051 625	1 051 627
Finansiella poster	593 752	834 249
Summa kostnader	3 246 510	3 306 394



Driftkostnadsfördelning

	2015	2014
Reparationer	58 550	35 688
Underhåll	56 625	0
Försäkringspremier	42 260	41 796
Fastighetsskötsel	24 911	17 401
Trädgårdsskötsel	28 965	26 875
Systematiskt brandskyddsarbete	2 475	0
Städning gemensamma utrymmen	95 176	97 147
Obligatoriska besiktningar	11 547	2 255
Snö- och halkbekämpning	15 829	0
Statuskontroll	11 250	0
Förbrukningsmateriel	4 658	7 676
Vatten	85 428	82 925
El	63 620	67 073
Uppvärmning	507 878	509 972
Sophantering och återvinning	68 314	62 851
Summa driftkostnader	1 077 486	951 659



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2015	2014
	4824	4824
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	12	7
Underhåll	12	0
Försäkringspremier	9	9
Fastighetsskötsel	5	4
Trädgårdsskötsel	6	6
Systematiskt brandskyddsarbete	1	0
Städning gemensamma utrymmen	20	20
Obligatoriska besiktningar	2	0
Snö- och halkbekämpning	3	0
Statuskontroll	2	0
Förbrukningsmateriel	1	2
Vatten	18	17
El	13	14
Uppvärmning	105	106
Sophantering och återvinning	14	13
Summa driftkostnader	223	197

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

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

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 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.

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