

Årsredovisning

BRF SNÖSLUNGAN
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 769616-1152

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



Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Nyckeltal och diagram	Bilagor

Verksamhetsberättelse 2016

Styrelsen hade under året 9 möten varav ett konstituerande. Under stämman valdes en ny suppleant.

Föreningens ekonomi är god och inlåningsräntorna nästan obefintliga. Styrelsen beslutade därför att tillfälligt höja kvartalsamorteringen på ett av lånen med 250.000 kr.

11 överlåtelse gjordes under året och två ansökningar om andrahandsuthyrningar godkändes. På stämman informerade styrelsen om att man fattat beslut om att inte tillåta tillfällig/kortvarig andrahandsuthyrning (Airbnb eller motsvarande) i större omfattning än enstaka och förankat tillfälle.

Beslut togs att byta revisionsbyrå till Deloitte, vilket innebär en lägre kostnad för föreningen.

Avflyttningskontroller utförs kontinuerligt vid samtliga försäljningar för att undvika fel eller skador som kan drabba föreningen. I samband med avflyttningskontrollerna konstaterades tidigare att Peabs installationer av diskmaskiner i lägenheterna ej genomförts enligt branschens rekommendation "säkert vatten". Styrelsen beslutade att anlita Vårbergs rör för att åtgärda samtliga lägenheter. Arbetet utfördes under året.

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

Styrelsen beslutade att beställa OVK (obligatorisk ventilationskontroll) under året. Kontrollen utfördes i alla lägenheter av JB Profiler AB och särskilt utsedd sakkunnig på området. Endast en lägenhet fick nedslag. En felaktigt installerad köksfläkt, vilken åtgärdades under hösten. Därefter genomfördes ny kontroll och handlingen kunde därefter godkännas.

Översyn har utförts i fläktrummen på plan 8 och fläktarna har i samband därmed blivit uppgraderade med en ny programvara.

Diskussioner har förts om att byta bilder i entréerna då den i ena entrén blivit rejält repig. Fastighetens låssystem är även det på agendan, men inga lämpliga förslag är framlagda ännu där även garagen bör vara inkluderade. Beslut togs om att köpa in väggfast fällstol till båda entréerna.

Storstädning har genomförts i trapphusen och på våningsplanen.

En ny torktumlare installerades då den gamla av okänd anledning blev skadad efter service/repairation.

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

Föreningen ingår i Muffens samfällighetsförening. Samfälligheten har bl a ansvar för gator, trottoarer, belysning, parkering i två garage samt p-platser utomhus. I samfälligheten pågår diskussioner om möjlighet till laddplats för elhybridbilar. Samfälligheten har fått tillstånd av

kommunen att sätta upp 30-skyltar i området. Beslut har också tagits i samfälligheten att köpa in speglar att placera utanför garagen för att förbättra sikten vid utfart.

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

Bild från höststädning 2016



Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF SNÖSLUNGAN får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Stockholms kommun.

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 m²

Total bostadsarea: 4 824 m²

Årets taxeringsvärde 94 000 000 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 Hammarby sjöstad har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

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

6

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 2016-05-01 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	Ledamot	Stämman
Jakob Humble	Ledamot	Stämman
Louise Björklycke	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Johan Stenehall	Stämman
Andree Hansing Årman	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Deloitte AB, Elisabeth Hallström, auktoriserad revisor	Stämman
--	---------

Revisorssuppleanter

Deloitte AB	Stämman
-------------	---------

Valberedning

Sara Lanesjö(sammankallande)	Stämman
Jimmy Selling och Jerzy Aredzki	Stämman

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 650 kr/m².

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 51 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast hösten 2016 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 60 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År
Byte hisslinor	2020
Målning balkongräcken	2022
Målning trapphus	2022

Föreningens likviditet har under året förändrats från 200% till 198%.

9

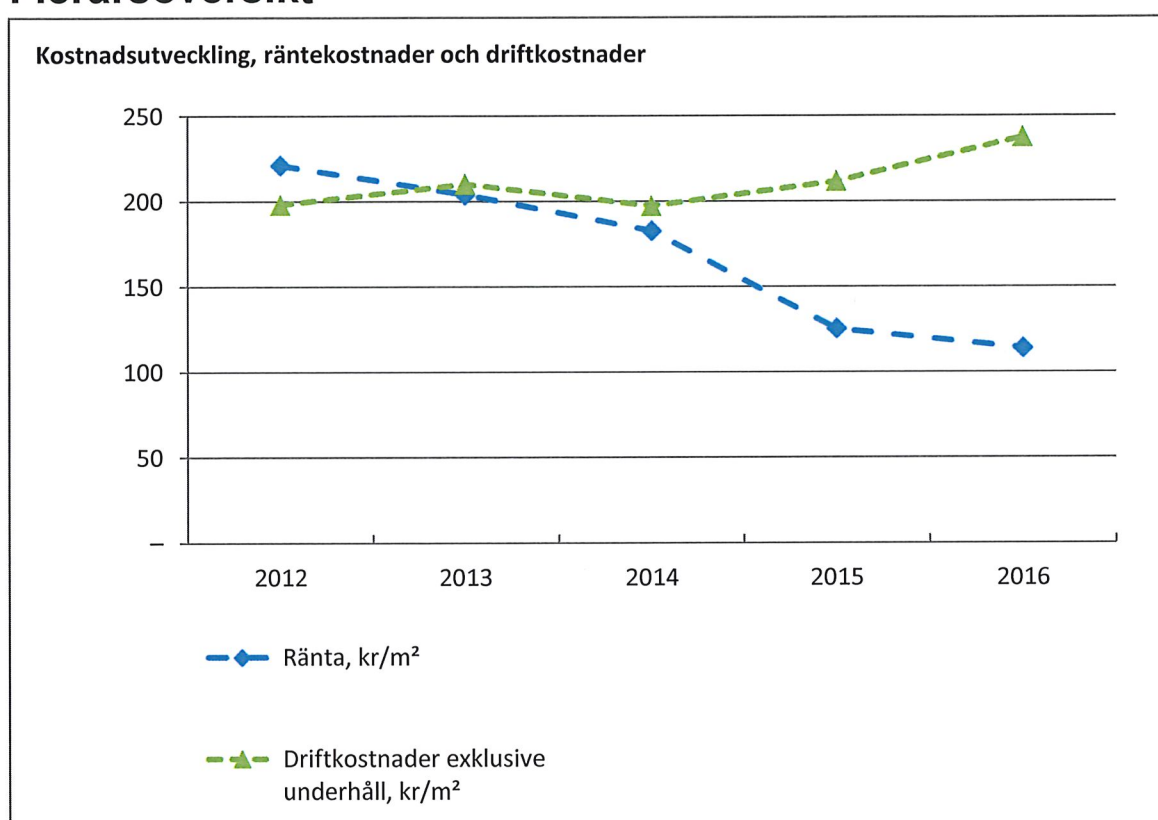
I resultatet ingår avskrivningar med 1 042 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 090 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 112 personer. (föregående år 113)

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	3 202	3 222	3 223	3 216	3 136
Årets resultat	48	- 16	- 70	516	456
Avsättning till underhållsfond kr/m²	60	60	74	39	79
Balansomslutning	153 416	154 470	155 557	156 799	156 684
Soliditet	82%	81%	80%	80%	80%
Likviditet	198%	200%	206%	527%	343%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	650	650	650	650	650
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	237	212	197	210	198
Ränta, kr/m²	114	125	183	204	221
Underhållsfond, kr/m²	300	240	192	118	79
Lån, kr/m²	5 739	5 968	6 208	6 448	6 481
Skuldkvot	8,57	8,91	9,25	9,63	9,97

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	28 120 000	94 068 000	1 158 815	1 744 573	- 16 220
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 16 220	16 220
Reservering underhållsfond			289 000	- 289 000	
Årets resultat					48 439
Vid årets slut	28 120 000	94 068 000	1 447 815	1 439 352	48 439

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	1 728 352
Årets resultat före fondförändring	48 439
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-289 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa överskott	1 487 791

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 487 791
----------------------------	-----------

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

9

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	3 202 116	3 221 672
Övriga rörelseintäkter	3	30 173	8 618
Summa rörelseintäkter, m.m.		3 232 289	3 230 290
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 145 276	-1 077 486
Övriga externa kostnader	5	- 341 761	- 409 332
Personalkostnader	6	- 116 085	- 114 315
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 041 768	-1 051 625
Summa rörelsekostnader		-2 644 890	-2 652 758
Rörelseresultat		587 399	577 532
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	10 794	10 536
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 549 754	- 604 288
Summa finansiella poster		- 538 960	- 593 752
Resultat efter finansiella poster		48 439	- 16 220
Årets resultat		48 439	- 16 220

6

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	150 017 507	151 054 811
Inventarier, verktyg och installationer		—	4 464
Summa materiella anläggningstillgångar		150 017 507	151 059 275
Summa anläggningstillgångar		150 017 507	151 059 275
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	11	70 815	66 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	33 981	33 941
Summa kortfristiga fordringar		104 796	100 148
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	13	—	1 800 000
Summa kortfristiga placeringar		—	1 800 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	3 293 737	1 510 850
Summa kassa och bank		3 293 737	1 510 850
Summa omsättningstillgångar		3 398 533	3 410 998
SUMMA TILLGÅNGAR		153 416 040	154 470 273

6

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 188 000	122 188 000
Underhållsfond		1 447 815	1 158 815
Summa bundet eget kapital		123 635 815	123 346 815
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 439 352	1 744 573
Årets resultat		48 439	- 16 220
Summa fritt eget kapital		1 487 791	1 728 352
Summa eget kapital		125 123 606	125 075 167
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	26 579 500	27 686 544
Summa långfristiga skulder		26 579 500	27 686 544
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 106 000	1 104 956
Leverantörsskulder		34 863	78 881
Skatteskulder		57 139	—
Övriga skulder		—	6 976
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	514 932	517 749
Summa kortfristiga skulder		1 712 934	1 708 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 416 040	154 470 273

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
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.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	3 135 672	3 135 672
Överskott samfällighet (garage)	66 444	86 000
	3 202 116	3 221 672

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Inkassointäkter	180	900
Övriga rörelseintäkter	29 993	7 718
	30 173	8 618

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	51 037	58 550
Underhåll	—	56 625
Fastighetsavgift och fastighetsskatt *)	57 139	—
Försäkringspremier	43 375	42 260
Fastighetsskötsel	31 259	24 911
Trädgårdsskötsel	26 875	28 965
Systematiskt brandskyddsarbete	1 856	2 475
Städning gemensamma utrymmen	129 730	95 176
Obligatoriska besiktningar	48 581	11 547
Snö- och halkbekämpning	9 325	15 829
Statuskontroll	14 000	11 250
Förbrukningsmateriel	22 174	4 658
Vatten	95 184	85 428
El	60 763	63 620
Uppvärmning	488 791	507 878
Sophantering och återvinning	65 187	68 314
	1 145 276	1 077 486

*)Föreningen var tidigare befriad från skatt för o m i år betalas halv fastighetsavgift.

Not 5 Övriga externa kostnader

Arvode för ekonomisk förvaltning	88 260	85 951
Bredband, telefoni och tv	204 712	198 556
Inkassokostnader	225	900
Arvode, yrkesrevisorer *)	12 875	31 000
Övriga förvaltningskostnader	15 529	21 263
Medlems- och föreningsavgifter	6 510	6 510
Konsultarvoden	—	47 527
Övriga externa kostnader	13 650	17 625
	<u>341 761</u>	<u>409 332</u>

*) Den lägre kostnaden beror på att annat revisionsbolag anlåtats (valts).

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	88 600	88 800
Summa	<u>88 600</u>	<u>88 800</u>
Sociala kostnader	27 485	25 515
	<u>116 085</u>	<u>114 315</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1 026 458	1 026 458
Ute/lekplats	10 846	10 846
Cykelställ	—	5 125
Grillar och mangel	4 464	9 196
	<u>1 041 768</u>	<u>1 051 625</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	8 739	—
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	2 042	10 466
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	9	65
Övriga ränteintäkter (skattekonto)	4	5
	<u>10 794</u>	<u>10 536</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	549 754	604 288
	<u>549 754</u>	<u>604 288</u>

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	108 461
Cykelställ	15 375	15 375

Summa anskaffningsvärden

154 011 836 154 011 836

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 898 266	-1 871 808
Lek/uteplats	- 43 384	- 32 538
Cykelställ	- 15 375	- 10 250
	-2 957 025	-1 914 596

Årets avskrivning byggnader

-1 026 458 -1 026 458

Årets avskrivning lek/uteplats

- 10 846 - 10 846

Årets avskrivning cykelställ

- - 5 125

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-3 994 329 -2 957 025

Restvärde enligt plan vid årets slut

150 017 507 151 054 811

Varav

Byggnader	114 963 276	115 989 734
Mark	35 000 000	35 000 000
Markanläggningar	54 231	65 077

Taxeringsvärden

bostäder

94 000 000 90 000 000

lokaler

- -

Totalt taxeringsvärde

94 000 000 90 000 000

varav byggnader

68 000 000 65 000 000

Not 11 Övriga fordringar

Skattekonto	822	818
Beräknat överskott samfällighet (garage)	40 000	65 389
Ersättning uppvärmning garage (samfällighet)	29 993	-
	70 815	66 207

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	-	280
Förutbetalda försäkringspremier	10 923	10 605
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	16 548	16 546
Övrigt	6 510	6 510
	33 981	33 941

a

Not 13 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	—	1 800 000
	—	1 800 000

Likviditetsplacering via Riksbyggen har upphört istället har ett sparkonto i SBAB öppnats.

Not 14 Kassa och bank

Bankmedel, SBAB	3 033 739	—
Förvaltningskonto i Swedbank	259 998	1 510 850
	3 293 737	1 510 850

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	27 685 500	28 791 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	-1 106 000	-1 104 956
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	26 579 500	27 686 544

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK AB	1,00%	2017-03-01	9 198 125		52 500	9 145 625
STADSHYPOTEK AB	1,70%	2019-12-30	9 392 375		53 500	9 338 875
STADSHYPOTEK AB	3,04%	2019-03-01	10 201 000		1 000 000	9 201 000
			28 791 500		1 106 000	27 685 500

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 106 000 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 424 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 22 155 500 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

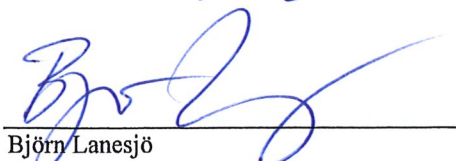
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

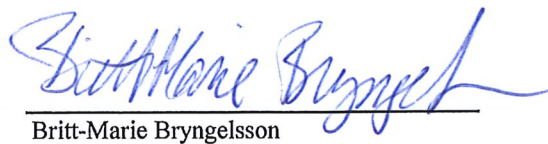
Upplupna räntekostnader	12 659	12 732
Upplupna drift- och underhållskostnader	8 800	—
Upplupna elkostnader	13 377	17 882
Upplupna värmekostnader	79 424	71 524
Upplupna kostnader för renhållning	—	2 194
Upplupna revisionsarvoden	9 125	25 000
Upplupna styrelsearvoden	116 100	116 590
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 931	9 370
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	—	1 875
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	—	9 175
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	270 516	251 407
	514 932	517 749

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser*Ställda säkerheter*

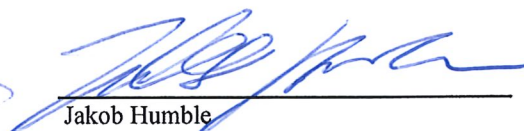
Företagsinteckning	31 700 000	31 700 000
Summa ställda panter	31 700 000	31 700 000

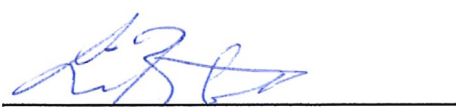
Stockholm 2017- 03-22


Björn Lanesjö


Britt-Marie Bryngelsson


Christina Tagesdotter


Jakob Humble


Louise Björklycke

Vår revisionsberättelse har lämnats den 1 maj 2017

Deloitte AB


Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Brf Snöslungan
organisationsnummer 769616-1152**

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöslungan för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2015-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 april 2016 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet

om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snöslungan för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av

säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Östersund den 1 maj 2017

Deloitte AB

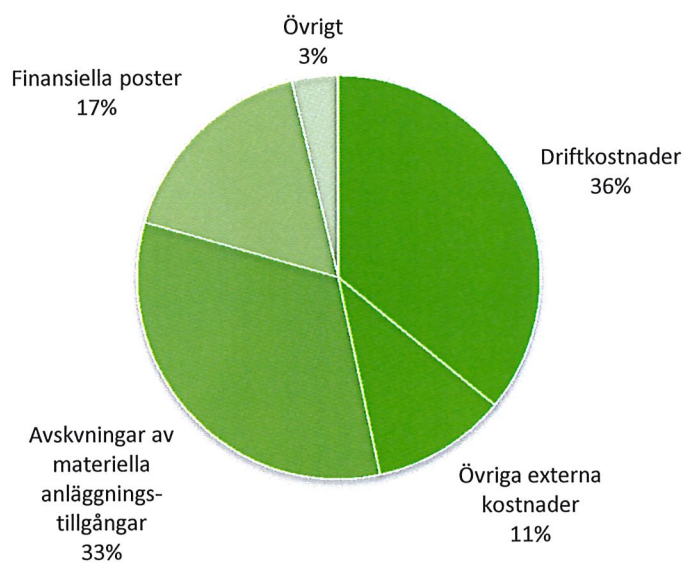


Elisabeth Hallström
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning

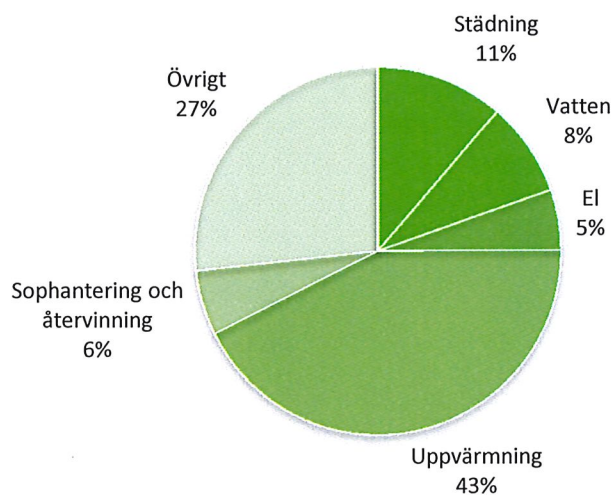
	2016	2015
Driftkostnader	1 145 276	1 077 486
Övriga externa kostnader	341 761	409 332
Personalkostnader	116 085	114 315
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 041 768	1 051 625
Finansiella poster	538 960	593 752
Summa kostnader	3 183 850	3 246 510



Driftkostnadsfördelning

2016

Reparationer	51 037
Underhåll	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt *)	57 139
Försäkringspremier	43 375
Fastighetsskötsel	31 259
Trädgårdsskötsel	26 875
Systematiskt brandskyddsarbete	1 856
Städning gemensamma utrymmen	129 730
Obligatoriska besiktningar	48 581
Snö- och halkbekämpning	9 325
Statuskontroll	14 000
Förbrukningsmateriel	22 174
Vatten	95 184
El	60 763
Uppvärmning	488 791
Sophantering och återvinning	65 187
Summa driftkostnader	1 145 276



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

BOA (kvm):

	2016	2015
	4824	4824
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	11	12
Underhåll	0	12
Fastighetsavgift och fastighetsskatt *)	12	0
Försäkringspremier	9	9
Fastighetsskötsel	6	5
Trädgårdsskötsel	6	6
Systematiskt brandskyddsarbete	0	1
Städning gemensamma utrymmen	27	20
Obligatoriska besiktningar	10	2
Snö- och halkbekämpning	2	3
Statuskontroll	3	2
Förbrukningsmateriel	5	1
Vatten	20	18
El	13	13
Uppvärmning	101	105
Sophantering och återvinning	14	14
Summa driftkostnader	237	223

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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