

Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Snöslungan
Org nr: 769616-1152



3. MK
Humm
B2

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Snöslungan får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 037 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 004 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Muffen 3 i Stockholms kommun med därpå två uppförda flerfamiljshus med varsin trappuppgång. Byggnaderna är uppförda 2010. Fastighetens adress är Ada Nilssons gata 5-11 i Fruängen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Moderna Försäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna men bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Självrisken för bostadsrättstillägget betalas av bostadsrättsinnehavaren.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok	Summa
2	54	18	4			78

Total tomtarea: 3 387 m²
Total bostadsarea: 4 824 m²

gmk
Hm
BL
28

Föreningen har ingått följande väsentliga avtal:

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	JB Profiler
Trädgårdsskötsel	SSP
Lokalvård	Weda Finstäd AB
TV, Bredband och Telefoni	TeliaSonera AB
El och Fjärrvärme	Fortum AB
Hisskötsel	Kone
Jour	Securitas

Föreningen är i delaktig i **Muffens Samfällighetsförening**. Föreningens andel är 18,9%. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar lokalgator, trottoarer, gatubelysning, garage och p-platser inom området.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 59 tkr och planerat underhåll för 0 tkr

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt underhållskostnad på 419 tkr per år under tiden 2018-2044. Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 289 tkr 60 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

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

FMK
Hm
BL
LB

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Lanesjö Britt-Marie Bryngelsson Christina Tagesdotter Jakob Humble Louise Björklycke	Ordförande Vice ordförande Ledamot Ledamot Ledamot		

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jonas Stenehall Per Blomqvist		

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
Deloitte AB, Anders Linné	Auktoriserad revisor	

Revisorssuppleanter	Kommentar
Deloitte AB	

Valberedning	Kommentar
Sara Lanesjö Jerzy Aredzki Marcus Berglund	Sammanställande

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 110 (föregående år 112)

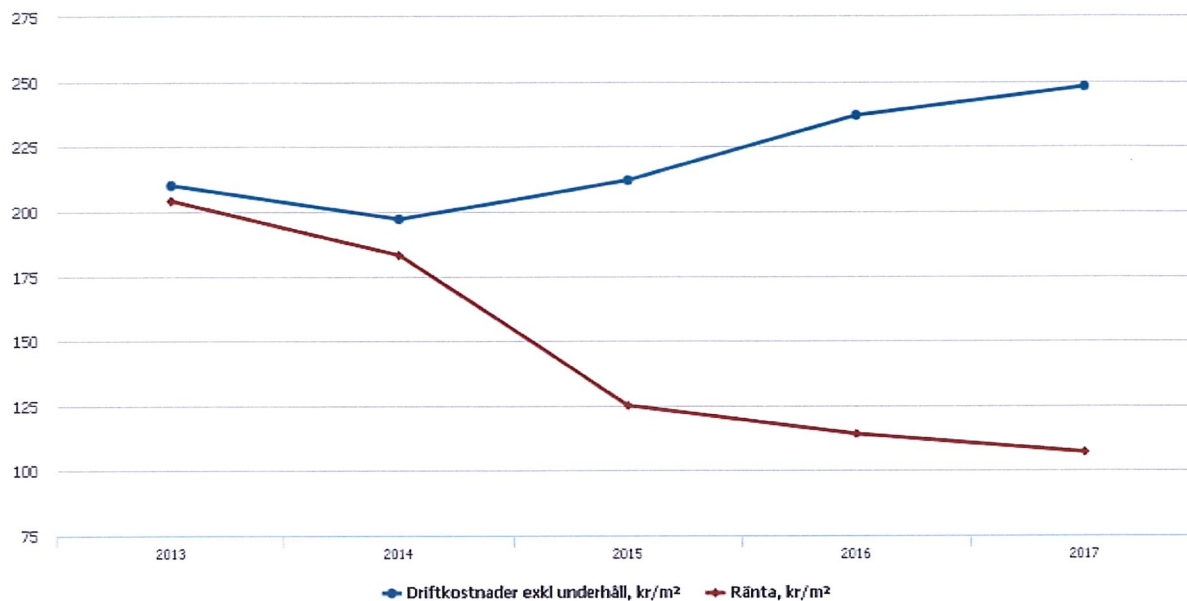
Under året har 15 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 650 kr/m²/år.

EMK HUM
B2
LB

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 193	3 202	3 222	3 223	3 216
Årets resultat	-33	48	-16	-70	516
Soliditet %	82	82	81	80	80
Likviditet %	421	198	200	206	527
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	650	650	650	650	650
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	248	237	212	197	210
Ränta, kr/m²	107	114	125	183	204
Lån, kr/m²	5 510	5 739	5 968	6 208	6 448
Skuldkvot %	8	9	9	9	10

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 068 000	28 120 000		1 447 815	1 439 352	48 439
Disposition enl. årsstämmobeslut					48 439	-48 439
Reservering underhållsfond				289 000	-289 000	
Ianspråktagande av underhållsfond						-32 845
Årets resultat						
	94 068 000	28 120 000		1 736 815	1 198 791	-32 845

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 487 791
Årets resultat	-32 845
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-289 000
Summa	1 165 946

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	1 165 946
-----------------------------------	------------------

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

4 MK
HUM
LB BL

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 192 923	3 194 355
Övriga rörelseintäkter	Not 3	36 471	37 934
Summa rörelseintäkter		3 229 394	3 232 289
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 197 804	-1 145 276
Övriga externa kostnader	Not 5	-341 516	-341 761
Personalkostnader	Not 6	-179 064	-116 085
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 037 304	-1 041 768
Summa rörelsekostnader		-2 755 688	-2 644 890
Rörelseresultat		473 706	587 399
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 368	10 794
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-517 919	-549 754
Summa finansiella poster		-506 551	-538 960
Resultat efter finansiella poster		-32 845	48 439
Årets resultat		-32 845	48 439

CMK
HUM
BL

Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	148 980 203	150 017 507
Summa materiella anläggningstillgångar		148 980 203	150 017 507
Summa anläggningstillgångar		148 980 203	150 017 507
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 11	100 994	70 815
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	77 353	33 981
Summa kortfristiga fordringar		178 347	104 796
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 289 348	3 293 737
Summa kassa och bank		3 289 348	3 293 737
Summa omsättningstillgångar		3 467 695	3 398 533
Summa Tillgångar		152 447 898	153 416 040

Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	122 188 000	122 188 000
Fond för yttre underhåll	1 736 815	1 447 815
Summa bundet eget kapital	123 924 815	123 635 815
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	1 198 791	1 439 352
Årets resultat	-32 845	48 439
Summa fritt eget kapital	1 165 946	1 487 791
Summa eget kapital	125 090 761	125 123 606
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 873 500
Summa långfristiga skulder	25 873 500	26 579 500
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	706 000
Leverantörsskulder		118 366
Skatteskulder		116 102
Övriga skulder		5 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	537 896
Summa kortfristiga skulder	1 483 976	1 712 934
Summa Eget kapital och Skulder	152 447 898	153 416 040

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	115
Markanläggning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 135 725	3 135 672
Hyror, garage	57 198	58 683
Summa nettoomsättning	3 192 923	3 194 355

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Andrahandsavgifter	9 239	7 761
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	15 232	180
Övriga rörelseintäkter (ers värme garage)	12 000	29 993
Summa övriga rörelseintäkter	36 471	37 934

Handwritten signature and initials: "AMK" and "LB 02".

Not 4 Driftkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Reparationer	-58 935	-51 037
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 963	-57 139
Försäkringspremier	-45 003	-43 375
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 856
Besiktningar, skötselavtal	-33 774	-48 581
Snö- och halkbekämpning	0	-9 325
Statuskontroll	-14 000	-14 000
Förbrukningsinventarier	-12 981	-22 174
Vatten	-100 084	-95 184
Fastighetsel	-69 861	-60 763
Uppvärmning *)	-593 436	-488 791
Sophantering och återvinning	-64 846	-65 187
Förvaltningsarvode drift	-145 922	-187 864
Summa driftkostnader	-1 197 804	-1 145 276

*) skillnaden mellan åren beror på att 52 121 kr avseende november 2016 kommit med i 2017 års kostnad

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-84 652	-88 260
IT-kostnader	-203 040	-204 712
Arvode, yrkesrevisor	-16 000	-12 875
Övriga förvaltningskostnader	-12 683	-15 754
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-15 232	0
Medlems- och föreningsavgifter	-6 510	-6 510
Övriga externa kostnader	-3 400	-13 650
Summa övriga externa kostnader	-341 516	-341 761

Not 6 Personalkostnader

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-134 400	-88 600
Utbildning	-3 000	0
Sociala kostnader	-41 664	-27 485
Summa personalkostnader	-179 064	-116 085

AMK
HMM
LB BL

**Not 7 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader	-1 026 458	-1 026 458
Ute/lekplats	-10 846	-10 846
Grillar och Mangel	0	-4 464
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 037 304	-1 041 768

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 368	8 739
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	2 042
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	9
Övriga ränteintäkter	0	4
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 368	10 794

Not 9 Räntekostnader och liknande poster

	2017-01-01	2016-01-01
	2017-12-31	2016-12-31
Övriga räntekostnader	-517 919	-549 754
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-517 919	-549 754

4 MK
Hm
18 B2

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början		
Byggnader	118 888 000	118 888 000
Mark	35 000 000	35 000 000
Lekplats/uteplats	108 461	108 461
Cykelställ	15 375	15 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	154 011 836	154 011 836

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 924 724	-2 898 266
Markanläggningar	-69 605	-58 759
	- 3 994 329	- 2 957 025

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 026 458	-1 026 458
Årets avskrivning markanläggningar	-10 846	-10 846

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-5 031 633	- 3 994 329
--	-------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	113 936 818	114 963 276
Markanläggningar	43 385	54 231

Taxeringsvärden

Byggnader	68 000 000	68 000 000
Mark	26 000 000	26 000 000
Totalt taxeringsvärde	94 000 000	94 000 000

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	57 994	822
Beräknat överskott samfällighet (garage)	31 000	40 000
Ersättning uppvärmning garage (samfällighet)	12 000	29 993
Summa övriga fordringar	100 994	70 815

7-MIK
Hon
LB BL

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 360	10 923
Förutbetalt förvaltningsarvode	28 217	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	33 072	16 548
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 704	6 510
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	77 353	33 981

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel, SBAB	2 795 107	3 033 739
Transaktionskonto, Swedbank	494 241	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	259 998
Summa kassa och bank	3 289 348	3 293 737

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	26 579 500	27 685 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-706 000	-1 106 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 873 500	26 579 500

Långlivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,00 %	2018-03-01	9 145 625,00	0,00	52 500,00	9 093 125,00
STADSHYPOTEK	3,04 %	2019-03-01	9 201 000,00	0,00	1 000 000,00	8 201 000,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2019-12-30	9 338 875,00	0,00	53 500,00	9 285 375,00
Summa			27 685 500,00	0,00	1 106 000,00	26 579 500,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 706.000,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1. 024.000,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 25.449.500,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	706 000	1 106 000
Summa övriga skulder till kreditinstitut	706 000	1 106 000

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Hm", "CHAK", and "AB BL".

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	12 587	12 659
Upplupna städkostnader	8 880	8 800
Upplupna elkostnader	14 298	13 377
Upplupna värmekostnader	81 488	79 424
Upplupna revisionsarvoden	16 000	9 125
Upplupna styrelsearvoden	176 064	116 100
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 931
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	228 579	270 516
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	537 896	514 932

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	31 700 000	31 700 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

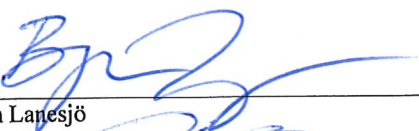
Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

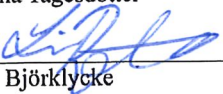
Hand
ZMP
B

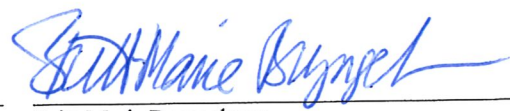
Styrelsens underskrifter

Stockholm 2018- 04-11


Björn Lanesjö


Christina Tagesdotter

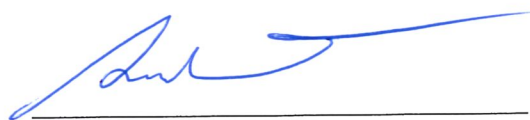

Louise Björklycke


Britt-Marie Bryngelsson


Jakob Humble

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018- 04-27

Deloitte AB


Anders Linné
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 2017-01-01 - 2017-12-31.

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 2017 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.

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. Risker 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, förfälskning, 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 eventuella 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 2017-01-01 - 2017-12-31 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.

Umeå 2018-04- 27

Deloitte AB

Anders Linné
Auktoriserad revisor

Styrelsens ord

Verksamhetsberättelse 2017

Styrelsen hade under året 12 möten varav ett konstituerande. En av suppleanterna meddelade att han flyttar och därmed inte kan omväljas. På stämman valdes därför en ny suppleant.

Föreningens ekonomi är fortsatt god och inlåningsräntorna nästan obefintliga. Styrelsen beslutade därför att fortsätta med förhöjd kvartalsamortering på ett av lånen med 250.000 kr. På decembermötet beslutade styrelsen att fr o m 2018 sänka kvartalsamorteringen till 150.00 kr då styrelsen planerar att under 2018 installera ett nytt låssystem. Ingen avgiftshöjning för 2018 är planerad.

15 överlåtelse gjordes under året och en ansökan om andrahandsuthyrning godkändes.

Beslut togs att fortsätta med revisionsbyrån Deloitte.

Riksbyggen, vår ekonomiska förvaltare, bytte under våren ekonomisystem, vilket tyvärr orsakat problem med betalning av fakturor i tid och några boende fick inte sina månadsavgifter betalda i tid.

Otillåten verksamhet upptäcktes i en lägenhet. Vederbörande ombads omgående upphöra med verksamheten, vilket också skedde.

Avtal har tecknats med SSP avseende sommarskötsel.

Avflyttningskontroller utförs kontinuerligt vid försäljningar för att undvika fel eller skador som kan drabba föreningen.

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

Beslut togs att gå vidare med att undersöka om det finns kostnader att spara på att installera värmeåtervinning på ventilationen i husen.

Förstärkning av dörren till en av föreningens lokaler har utförts efter inbrottsförsök och extra belysning har också installerats på gården. S k slug har installerats på soprumsdörr, tvättstugudörr och dörrar från garaget.

Förbättringsmålning av hissdörrar och omfattningen runt har utförts samt utbyte av bild i entrén i 11-an. Lite klotter på nödutgångsdörrar har förekommit och åtgärdats omgående.

Vi har en del problem med dörrstängningen i 11-an. Det ansvarar dock Stockholms kommun för då det är en stängningsanordning för rörelsehindrad. Det är ibland svårt att få kommunen att skicka reparatör.

En städdag genomfördes under våren. Tyvärr ställdes höststädningen in pga riktigt uselt väder. Till advent restes en julgran och det bjöds på glögg och pepparkakor.

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right corner, including "Hm", "MB", "BL", and "LB".

Vi hade stora problem med soptömning pga Stockholms stads upphandling. Överfyllt soprum, säckar på golvet och smutsigt. Extra städning har utförts i soprummet och styrelsen passade på att byta ut ett tidningskärl mot ett kärl för kartong. Tyvärr har några av våra boende svårt att sortera soporna enl anvisningar. Vi hoppas på bättring!

Föreningen ingår i Muffens samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen har bl a ansvar för gator, trottoarer, belysning, parkering i två garage samt p-platser utomhus. Samfällighetsföreningens styrelse beslutade att avvakta med installation av laddplats för elhybridbilar då man inte funnit lämplig plats samt rimligt ersättningssystem. 30-skyltar har satts upp i området och speglar vid utfart från garagen. En container ställdes ut under våren till förmån för samtliga boende. Samfällighetsföreningen har under hösten bytt till LED-armatur i gatubelysningen. Nytt avtal har tecknats med SSP för sommar- och vinterskötsel av samfällighetsföreningens egendom. Styrelsen beslutade att frånga tidigare beslut om gemensam kö för p-plats och gemensamma p-platser för bostadsrättsföreningarna och i stället fördela i enlighet med den lantmåteriförrättning som fastställdes då samfällighetsföreningen bildades. Ändringen genomfördes och några boende fick byta platser. Vår förening tilldelades härigenom fler platser.

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



4/11/18 Hum
LB

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

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 eller andelstal 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.

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 ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Snöslungan

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

