

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Snöslungan
Org nr: 769616-1152



from BL
LB 4/11/18

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Hm BL
18 8/11/18
9

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Snöslungan får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

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 826 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 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
2	54	18	4	78

Total tomtarea 3 387 m²

Total bostadsarea 4 824 m²

Hand BL
TB BMS
P

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

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

Föreningen är delägare i Muffens samfällighetsförening som äger fastigheten Muffen 1. Föreningens andel är 18,9 %. Muffens samfällighetsförening förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar lokalgator, trottoarer, gatubelysning, garage och p-platser inom området.

Teknisk status

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 96 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

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
Byte hisslinor	2020
Målning balkongräcken	2022
Målning trapphus	2022

Handwritten notes in blue ink: "Huv", "B2", "GMB", and a large "9".

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

Styrelse	
Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Björn Lanesjö	Ordförande
Jakob Humble	Sekreterare
Britt-Marie Bryngelsson	Vice ordförande
Christina Tagesdotter	Kassör
Louise Björklycke	Ledamot
Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Johan Stenehall	Suppleant
Per Blomqvist	Suppleant
Revisorer och övriga funktionärer	
Ordinarie revisorer	Uppdrag
Deloitte, Anders Linné	Auktoriserad revisor
Valberedning	Kommentar
Jerzy Aredzki	Sammanställande
Marcus Berglund	

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

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 110 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 107 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 15 st.)

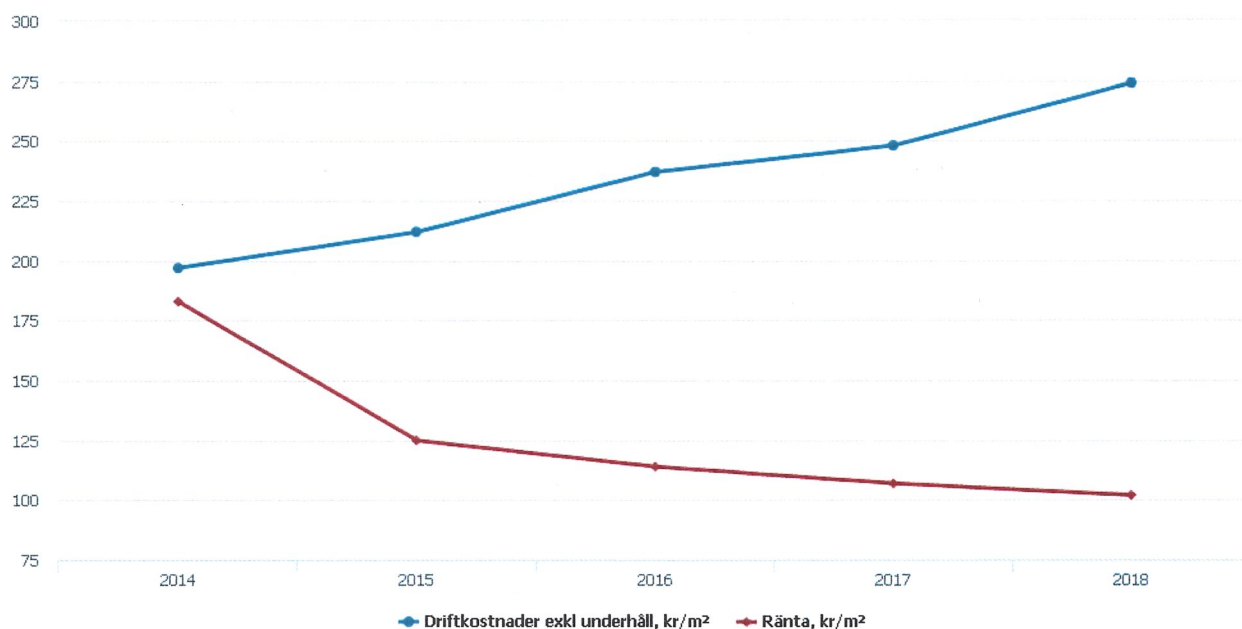
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat att sänka årsavgiften med 3 %.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 650 kr/m²/år.

Hand BL
LB
SMB
P

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	3 153	3 222	3 202	3 222	3 223
Årets resultat	-211	-33	48	-16	-70
Soliditet %	82	82	82	81	80
Likviditet %	189	421	198	200	206
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	650	650	650	650	650
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	274	248	237	212	197
Ränta, kr/m ²	102	107	114	125	183
Lån, kr/m ²	5 363	5 510	5 739	5 968	6 208
Skuldkvot %	8,16	8,19	8,57	8,91	9,25



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

Hum B2
LB 4/16
9

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 068 000	28 120 000	1 736 815	1 198 791	-32 846
Disposition enl. årsstämmobeslut				-32 846	32 846
Reservering underhållsfond			289 000	-289 000	
Årets resultat					-211 741
Vid årets slut	94 068 000	28 120 000	2 025 815	876 945	-211 741

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	1 165 945
Årets resultat	-211 741
Årets reservering underhållsfond enligt stadgarna	-289 000
Summa	665 204

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning **665 204**

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

Hum
BL
LB
AMB
P

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 153 144	3 192 923
Övriga rörelseintäkter	Not 3	17 571	36 471
Summa rörelseintäkter		3 170 715	3 229 394
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 320 604	-1 197 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-363 862	-341 516
Personalkostnader	Not 6	-177 107	-179 064
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 037 304	-1 037 304
Summa rörelsekostnader		-2 898 877	-2 755 689
Rörelseresultat		271 838	473 705
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 253	11 368
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-493 832	-517 919
Summa finansiella poster		-483 579	-506 551
Resultat efter finansiella poster		-211 741	-32 846
Årets resultat		-211 741	-32 846

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the word "Huv" and various initials and marks.

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	147 942 899	148 980 203
Summa materiella anläggningstillgångar		147 942 899	148 980 203
Summa anläggningstillgångar		147 942 899	148 980 203
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 358	0
Övriga fordringar	Not 11	104 861	100 994
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	78 487	77 353
Summa kortfristiga fordringar		186 706	178 347
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	3 421 871	3 289 348
Summa kassa och bank		3 421 871	3 289 348
Summa omsättningstillgångar		3 608 577	3 467 695
Summa tillgångar		151 551 476	152 447 898

LB
Hum
GMB BL
9

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 188 000	122 188 000
Fond för yttre underhåll		2 025 815	1 736 815
Summa bundet eget kapital		124 213 815	123 924 815
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		876 945	1 198 791
Årets resultat		-211 741	-32 846
Summa fritt eget kapital		665 204	1 165 945
Summa eget kapital		124 879 019	125 090 760
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 317 500	25 873 500
Summa långfristiga skulder		25 317 500	25 873 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	556 000	706 000
Leverantörsskulder		178 106	118 366
Skatteskulder		118 786	116 102
Övriga skulder		0	5 612
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	502 065	537 558
Summa kortfristiga skulder		1 354 957	1 483 638
Summa eget kapital och skulder		151 551 476	152 447 898

Hum
4-MK BL
B

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	115
Markanläggning	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 135 672	3 135 725
Hyror, garage	17 472	57 198
Summa nettoomsättning	3 153 144	3 192 923

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	8 832	24 471
Fakturerade kostnader	360	0
Övriga rörelseintäkter	8 379	12 000
Summa övriga rörelseintäkter	17 571	36 471

B2
Hem
B
B
P

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Reparationer	-95 563	-58 935
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-59 822	-58 963
Försäkringspremier	-46 804	-45 003
Serviceavtal	-35 125	-33 774
Obligatoriska besiktningar	-7 555	0
Bevakningskostnader	-3 165	0
Snö- och halkbekämpning	-57 938	0
Statuskontroll	0	-14 000
Förbrukningsinventarier	-21 311	-12 981
Vatten	-106 746	-100 084
Fastighetsel	-85 812	-69 861
Uppvärmning	-550 660	-593 436
Sophantering och återvinning	-65 830	-64 846
Förvaltningsarvode drift	-184 273	-145 922
Summa driftkostnader	-1 320 604	-1 197 804

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-97 466	-84 652
IT-kostnader	-205 426	-203 040
Arvode, yrkesrevisor	-19 875	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-22 173	-12 683
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 862	-15 232
Medlems- och föreningsavgifter	-6 510	-6 510
Bankkostnader	-1 550	0
Övriga externa kostnader	0	-3 400
Summa övriga externa kostnader	-363 862	-341 516

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Styrelsearvoden	-136 500	-134 400
Övriga personalkostnader	0	-3 000
Sociala kostnader	-40 607	-41 664
Summa personalkostnader	-177 107	-179 064

Handwritten notes in blue ink:

- HB
- AMBS
- ACM
- DL

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 026 458	-1 026 458
Avskrivning Uteplats	-10 846	-10 846
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 037 304	-1 037 304

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	10 216	11 368
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10 253	11 368

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-493 832	-517 919
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-493 832	-517 919

LB Ham B2
F.M.B.

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
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
	153 888 000	153 888 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	153 888 000	153 888 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-4 951 182	-3 924 724
Markanläggningar	-80 451	-69 605
	- 5 031 633	- 3 994 329
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 026 458	-1 026 458
Årets avskrivning markanläggningar	-10 846	-10 846
	- 1 037 304	- 1 037 304
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 6 068 937	- 5 031 633
Restvärde enligt plan vid årets slut	112 942 899	113 980 203
Varav		
Byggnader	112 910 360	113 936 818
Markanläggningar	32 539	43 385
	94 000 000	94 000 000
Totalt taxeringsvärde	94 000 000	94 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>68 000 000</i>	<i>68 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>26 000 000</i>	<i>26 000 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	59 861	57 994
Beräknat överskott samfällighet (garage)	35 000	31 000
Ersättning uppvärmning samfällighet (garage)	10 000	12 000
Summa övriga fordringar	104 861	100 994

BL
Hm
LB
A-MB

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	11 814	11 360
Förutbetalt förvaltningsarvode	23 646	28 217
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	33 072	33 072
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9 955	4 704
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 487	77 353

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Bankmedel	2 805 322	2 795 107
Transaktionskonto	616 549	494 241
Summa kassa och bank	3 421 871	3 289 348

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	25 873 500	26 579 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-556 000	-706 000
Långfristig skuld vid årets slut	25 317 500	25 873 500

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	3,04%	2019-03-01	8 201 000,00	0,00	600 000,00	7 601 000,00
STADSHYPOTEK	1,70%	2019-12-30	9 285 375,00	0,00	53 500,00	9 231 875,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-12-01	9 093 125,00	0,00	52 500,00	9 040 625,00
Summa			26 579 500,00	0,00	706 000,00	25 873 500,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 556 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 224 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 23 093 500 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "LB", "Horn", and "AMB" with a signature.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	15 199	12 587
Upplupna driftskostnader	9 151	8 880
Upplupna elkostnader	17 755	14 298
Upplupna värmekostnader	75 051	81 488
Upplupna revisionsarvoden	18 375	16 000
Upplupna styrelsearvoden	179 388	175 726
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	187 146	228 579
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	502 065	537 558

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	31 700 000	31 700 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Hum BL
LB 7-MK
S

Styrelsens underskrifter

Sthlm 20190306

Ort och datum

[Signature]

Björn Lanesjö

[Signature]

Jakob Humble

[Signature]

Britt-Marie Bryngelsson

[Signature]

Christina Tagesdotter

[Signature]

Louise Björklycke

Vår revisionsberättelse har lämnats

2019-04-03

Deloitte AB

[Signature]

Anders Linné
Auktoriserad revisor

*LB Hum BL
SMB*

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.

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 eller andelstal 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.

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.

Styrelsens ord

Styrelsen hade under året nio möten varav ett konstituerande. Två överlåtelser gjordes under året och en ansökan om andrahandsuthyrning godkändes. Beslut togs att fortsätta med revisionsbyrån Deloitte.

Eluttag har installerats på varje våningsplan och nödbelysning har installerats på vartannat plan i trapphusen. För att sänka elförbrukningen har byte till LED-armatur utförts i båda fastigheterna.

Styrelsen har utvärderat en offert avseende hissavtal med direktuppkoppling till Kone, men beslutat att avvakta då lösningen är relativt ny och dessutom kostsam i förhållande till det avtal föreningen har.

Vårstädning genomfördes söndagen den 6 maj. Föreningens gård snyggades till och gemensamma utrymmen städades. Städningen avslutades med korvgrillning och kaffe för stora som små deltagare.



Tilluftsfilter delades i vanlig ordning ut till samtliga boende för utbyte.

Föreningsstämma hölls den 27 maj. Styrelsens sammansättning blev oförändrad.

Koddosorna till de båda gatuportarna har varit slitna en längre tid. Beslöts att byta ut dem då val och byte av låssystem drar ut på tiden.

Sommarens torka gick hårt åt gräsmattan på gården som numera mest består av ogräs. Offert togs in för en rejäl åtgärd och kommer att åtgärdas under våren 2019.

Morgonen efter Halloween fastnade några i hissen i 11-an. Kone kunde konstatera att hissdörren fastnat i vingummi!!! Den 25 november restes en julgran på gården och en eldkorg med ved tändes. Sedan firades det med glögg och pepparkakor i värmen från elden.

Föreningens nya stadgar skickades in och godkändes av bolagsverket.

Hum Br
LB
SMB

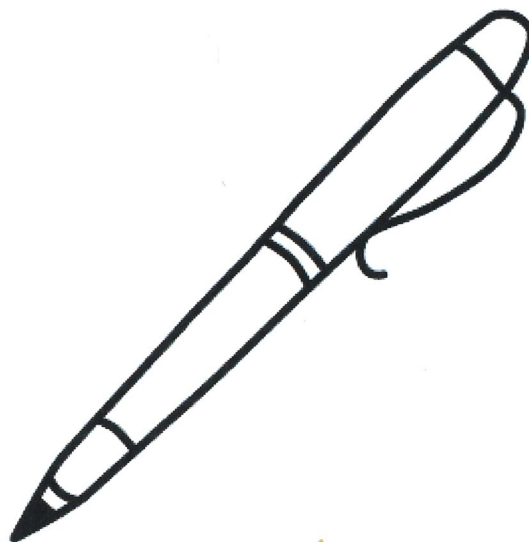
Ett av föreningens lån omsattes den 3 december. Styrelsen beslutade att binda lånet i fem år. Räntan fastställdes till 1,47 %.

Då föreningen fortsatt har en god ekonomi, trots extra amorteringar, beslutade styrelsen att sänka avgiften med 3 %.

Föreningen är delägare i Muffens samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar lokalgator, trottoarer, gatubelysning, parkering i två garage samt p-platser utomhus. Vissa fordon framförs alldeles för fort i området. Beslut har tagits i Muffens styrelse att installera fartdämpande gupp, men tyvärr har hittills inga lämpliga hittats som är enkla att nedmontera inför vintern.

I enlighet med 2017 års beslut i Muffens samfällighetsförening, där Brf Snöplogen skulle återföra de parkeringsplatser som tillhör vår förening före 2018 års utgång, har nu samtliga p-platser återlämnats. Varje bostadsrättsförening förfogar nu över sina egna platser i enlighet med lantmäteriförrättningen.

Tack till er frivilliga i föreningen som hjälper till med olika göromål.



Hen B2
LB
SME

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 2018-01-01 - 2018-12-31.

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 2018 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, 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 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 2018-01-01 - 2018-12-31 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 den 3 april 2019

Deloitte AB



Anders Linné
Auktoriserad revisor

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

