

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Snöslungan

Org nr: 769616-1152




PB
BL

AMR

W

PB

g

BL

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Bilagor

Ordlista

Styrelsens ord



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "44", "B", "SMB", and "B2".

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Snöslungan får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 037 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 776 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

Årets taxeringsvärde 146 441 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 98 063 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

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

Föreningen är i delaktig i Muffens samfällighetsförening som äger fastigheten Muffen 1. Föreningens andel är 18,9%. Samfälligheten 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 175 tkr och planerat underhåll för 54 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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.**Årets utförda underhåll**

Beskrivning	Belopp
Renovering gräsmatta	54 000

Planerat underhåll

Beskrivning	År
Målning balkongräcken	2022
Målning trapphus	2022

Handwritten signatures and initials:
4-11/16
PB
B2

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag
Björn Lanesjö	Ordförande
Britt-Marie Bryngelsson	Vice ordförande
Christina Tagesdotter	Ledamot/Kassör
Per Blomqvist	Ledamot/Sekreterare
Nils Skjöldt	Ledamot

Styrelsesuppleanter	Uppdrag
Peter Vallberg	Suppleant
Louise Björklycke	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
Deloitte AB, Anders Linné	Auktoriserad revisor

Valberedning	Uppdrag
Jerzy Aredzki	Sammanställande
Johan Stenehall	
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 107 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 14 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 2 st.)

Senaste förändringen av årsavgiften var 2019-01-01 då den sänktes med 3%.

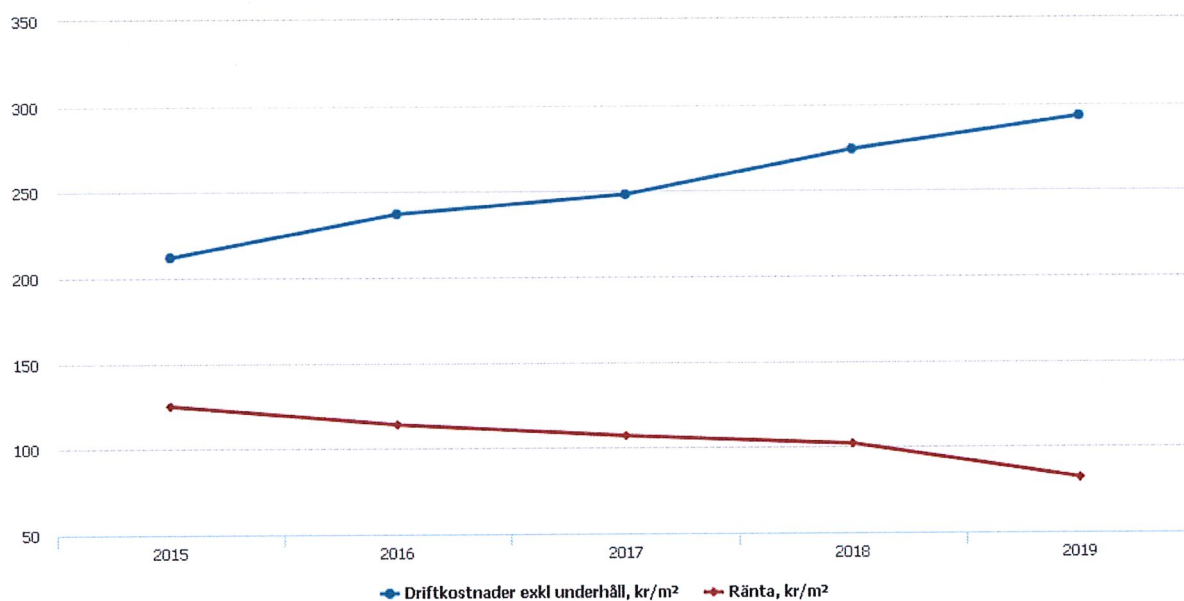
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 631 kr/m²/år.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JB", "ZMK", and "BL".

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 093	3 153	3 222	3 202	3 222
Årets resultat	-261	-211	-33	48	-16
Soliditet %	83	82	82	82	81
Likviditet %	101	189	421	198	200
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	631	650	650	650	650
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	293	274	248	237	212
Ränta, kr/m ²	82	102	107	114	125
Lån, kr/m ²	5 095	5 363	5 510	5 739	5 968
Skuldkvot %	7,76	8,16	8,19	8,57	8,91



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

Handwritten signatures and initials:
 PB, GSK, P, BL

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 068 000	28 120 000	2 025 815	876 945	-211 741
Disposition enl. årsstämmobeslut				-211 741	211 741
Reservering underhållsfond			289 000	-289 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-54 000	54 000	
Årets resultat					-261 575
Vid årets slut	94 068 000	28 120 000	2 260 815	430 204	-261 575

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	665 204
Årets resultat	-261 575
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-289 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	54 000
Summa	168 629

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

168 629

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

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 093 992	3 153 144
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 234	17 571
Summa rörelseintäkter		3 169 226	3 170 715
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 465 194	-1 320 604
Övriga externa kostnader	Not 5	-368 422	-363 862
Personalkostnader	Not 6	-174 540	-177 107
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 037 217	-1 037 304
Summa rörelsekostnader		-3 045 373	-2 898 877
Rörelseresultat		123 853	271 838
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 584	10 253
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-395 012	-493 832
Summa finansiella poster		-385 428	-483 579
Resultat efter finansiella poster		-261 575	-211 741
Årets resultat		-261 575	-211 741

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "4-11/18", "B", "P", and "B2".

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	146 905 682	147 942 899
Summa materiella anläggningstillgångar		146 905 682	147 942 899
Summa anläggningstillgångar		146 905 682	147 942 899
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3 358
Övriga fordringar	Not 11	105 830	104 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	78 886	78 487
Summa kortfristiga fordringar		184 716	186 706
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 899 145	3 421 871
Summa kassa och bank		2 899 145	3 421 871
Summa omsättningstillgångar		3 083 861	3 608 577
Summa tillgångar		149 989 543	151 551 476

Handwritten signatures and initials:
PB
G
BL
SMB

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	122 188 000	122 188 000	
Fond för yttre underhåll	2 260 815	2 025 815	
Summa bundet eget kapital	124 448 815	124 213 815	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	430 204	876 945	
Årets resultat	-261 575	-211 741	
Summa fritt eget kapital	168 629	665 204	
Summa eget kapital	124 617 444	124 879 019	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	22 312 000	25 317 500
Summa långfristiga skulder		22 312 000	25 317 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 268 000	556 000
Leverantörsskulder		97 146	178 106
Skatteskulder		121 958	118 786
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	572 995	502 065
Summa kortfristiga skulder		3 060 099	1 354 957
Summa eget kapital och skulder		149 989 543	151 551 476

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. 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	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 041 568	3 135 672
Hyrer, garage	52 424	17 472
Summa nettoomsättning	3 093 992	3 153 144

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	21 376	8 832
Fakturerade kostnader	360	360
Övriga rörelseintäkter	360	8 379
Försäkringsersättningar	53 138	0
Summa övriga rörelseintäkter	75 234	17 571

UPP
B2

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-54 000	0
Reparationer	-174 515	-95 563
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-62 105	-59 822
Försäkringspremier	-51 992	-46 804
Systematiskt brandskyddsarbete	-24 595	0
Serviceavtal	-37 650	-35 125
Obligatoriska besiktningar	-18 246	-7 555
Bevakningskostnader	-3 315	-3 165
Snö- och halkbekämpning	-19 313	-57 938
Förbrukningsinventarier	-23 084	-21 311
Vatten	-110 535	-106 746
Fastighetsel	-82 881	-85 812
Uppvärmning	-553 949	-550 660
Sophantering och återvinning	-70 212	-65 830
Förvaltningsarvode drift	-178 803	-184 273
Summa driftkostnader	-1 465 194	-1 320 604

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-94 584	-97 466
IT-kostnader	-205 793	-205 426
Arvode, yrkesrevisor	-17 125	-19 875
Övriga förvaltningskostnader	-22 040	-21 723
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-20 465	-10 862
Medlems- och föreningsavgifter	-6 640	-6 510
Bankkostnader	-1 550	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-368 422	-363 862

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-139 500	-136 500
Utbildning	-1 600	0
Sociala kostnader	-33 440	-40 607
Summa personalkostnader	-174 540	-177 107

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

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 026 371	-1 026 458
Avskrivning Markanläggningar	-10 846	-10 846
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 037 217	-1 037 304

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 560	10 216
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	24	37
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 584	10 253

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-395 012	-493 832
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-395 012	-493 832

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
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
	154 011 836	154 011 836
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	154 011 836	154 011 836
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 977 640	-5 977 640
Markanläggningar	-91 297	-91 297
	-6 068 937	-5 031 633
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 026 371	-1 026 458
Årets avskrivning markanläggningar	-10 846	-10 846
	-1 037 217	-1 037 304
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 106 154	-6 068 937
Restvärde enligt plan vid årets slut	146 905 682	147 942 899
Varav		
Byggnader	111 883 989	112 910 360
Markanläggningar	21 693	32 539
Mark	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	142 000 000	94 000 000
Lokaler	4 441 000	4 063 000
	146 441 000	98 063 000
Totalt taxeringsvärde	146 441 000	98 063 000
<i>varav byggnader</i>	<i>93 441 000</i>	<i>72 063 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>53 000 000</i>	<i>26 000 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	60 830	59 861
Beräknat överskott samfällighet (garage)	45 000	45 000
Summa övriga fordringar	105 830	104 861

B2
PB
u/s
SMB

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 392	11 814
Förutbetalda driftkostnader	3 480	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	23 646
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	33 574	33 072
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28 440	9 955
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	78 886	78 487

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	1 814 883	2 805 322
Transaktionskonto	1 084 262	616 549
Summa kassa och bank	2 899 145	3 421 871

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	24 580 000	25 873 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-2 268 000	-556 000
Långfristig skuld vid årets slut	22 312 000	25 317 500

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,86%	2024-12-30	9 231 875,00	0,00	1 053 500,00	8 178 375,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2022-03-01	7 601 000,00	0,00	187 500,00	7 413 500,00
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-12-01	9 040 625,00	0,00	52 500,00	8 988 125,00
Summa			25 873 500,00	0,00	1 293 500,00	24 580 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 2 268 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	10 643	15 199
Upplupna driftskostnader	12 792	9 151
Upplupna elkostnader	13 551	17 755
Upplupna vattenavgifter	18 466	0
Upplupna värmekostnader	71 957	75 051
Upplupna kostnader för renhållning	11 826	0
Upplupna revisionsarvoden	18 000	18 375
Upplupna styrelsearvoden	179 500	179 388
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	5 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	231 260	187 146
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	572 995	502 065

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	31 700 000	31 700 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

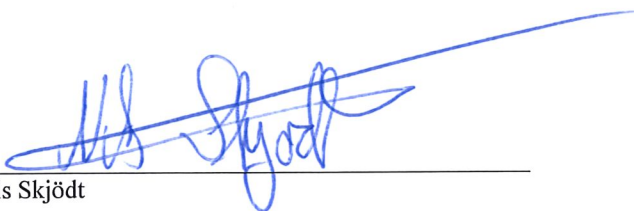
Mot bakgrund av utbrottet av det nya coronaviruset och Covid-19 följer föreningen händelseutvecklingen noga och vidtar åtgärder för att minimera eller eliminera påverkan på föreningens verksamhet. Föreningen har till dags dato inte märkt av någon betydande påverkan på verksamheten från coronaviruset.

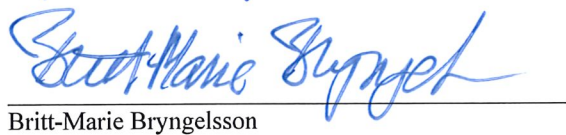
B2
PB
45MB

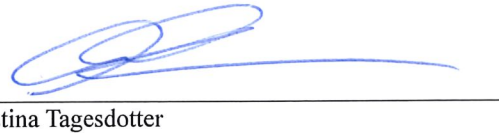
Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM 14/4-2020
Ort och datum


Björn Lanesjö


Nils Skjöldt


Britt-Marie Bryngelsson


Christina Tagesdotter


Per Blomqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 16/4-2020
Deloitte AB


Anders Linné
Auktoriserad revisor



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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

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 planliga 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 11 möten varav ett konstituerande. 14 överlåtelse gjordes under året och en ansökan om andrahandsuthyrning godkändes. Beslut togs att fortsätta med revisionsbyrå Deloitte.

För att sänka elförbrukningen har byte till LED-armatur fortsatt utförts i fastigheterna.

Styrelsen har utvärderat offert avseende SBA (systematiskt brandskyddsarbete). Beslutades att teckna avtal med Brandsäkra. Genomgång av föreningens brandsäkerhet har utförts och några nya brandsläckare har monterats. Instruktion hur föreningen ska genomföra framtida kontroller har tagits fram.

Föreningsstämma hölls den 28 april. Styrelsen förändrades då en ledamot som flyttat under våren avgått och en suppleant valt att avgå. En ny ledamot och en ny suppleant invaldes.

Vårstädning genomfördes söndagen den 5 maj. Föreningens gård snyggades till och gemensamma utrymmen städades. Rensning av cyklar mm i cykelförråden genomfördes. Städningen avslutades med korvgrillning och kaffe för stora som små deltagare.



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

Gräsmattan åtgärdades efter vårstädningen.

Styrelsen beslutade att beställa stängsel med grind till gården då det är många som inte tillhör föreningen som använder gården för rekreation och utomstående som rastar sina hundar, ofta okopplade, på gården. Arbetet utfördes under sommaren.

En ozonmaskin installerades i soprummet för att förbättra luften.

Beslutades att prova matavfallshantering. Sthlm Vatten o Avfall levererade kärl och tillhörande material. Hälften av våra boende sorterar nu matavfall och vi har tagit bort två stora kärl och får då en lägre kostnad för våra sopor.

Brytskydd har pga inbrottsförsök monterats på dörrarna till fläktrummen. Dörrarna har därefter målats och även några av dörrarna utomhus. En översyn av dörrar i trapphusen har genomförts då det visat sig att vissa inte stänger helt.

Den 24 november restes traditionsenligt en julgran på gården och eldkorg och grill tändes. Korv grillades och det bjöds på glögg och pepparkakor i värmen från elden.

CEMR
PB
R

Föreningens rörliga lån omsattes den 30 december. Styrelsen beslutade att binda lånet i fem år. Räntan fastställdes till 0,86 %. Styrelsen beslutade samtidigt att göra en extra amortering på 1.000.000 kr.

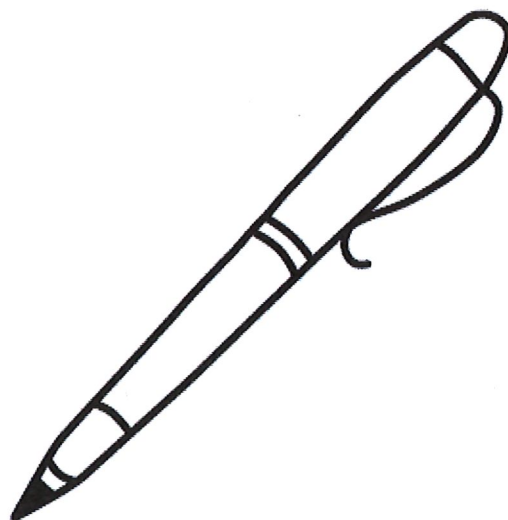
Då föreningen fortsatt har en god ekonomi beslutade styrelsen om oförändrad avgift för 2020.

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. Under våren monterades fartgupp som är enkla att nedmontera inför vintern. Spegelarna utanför garagen, som varit skadade en tid byttes ut, men tyvärr monterades en modell som inte ger helt avsedd funktion.

En fjärrvärmeläcka orsakade problem på gatan. Vissa parkeringsplatser var svåra att nyttja under en tid och delar av gatan var avstängd för arbete med läckan.

Samfälligheten utreder om det finns möjlighet till kostnadsneutral laddning av elbilar i området.

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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MR", "PB", and "BL".

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 2019-01-01 - 2019-12-31.

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 2019 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.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 2019-01-01 - 2019-12-31 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 2020 - 04-16

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



Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'MR', 'PB', and 'B2'.