
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Snöslungan
Org nr: 769616-1152



Verksamhetsberättelse 2022

Styrelsen hade under året 11 styrelsemöten varav ett konstituerande.

11 överlåtelse gjordes under året och fyra ansökningar om andrahandsuthyrning godkändes.

Vi har fortsatt med revisionsbyrå KPMG.

SBA (systematiskt brandskyddsarbete) innebärande kontinuerliga brandsäkerhetskontroller utförs två gånger per år i föreningens två hus.

Söndag den 22 maj var det dags för vårstädning. Ett glatt gäng samlades och snyggade till vår fina gård och några allmänna utrymmen. Efter utfört arbete bjöds på korv och kaffe.

Föreningsstämma hölls den 23 maj i SKB'S kvarterslokal, Vantörsvägen 193. Styrelsen blev oförändrad.

Besiktning av lekplatsen utfördes under våren. Sandytan under gungorna åtgärdades.

Tilluftsfilter delades i vanlig ordning ut till samtliga boende för byte i lägenheterna.

Samtliga ventilationskanaler rengjordes vecka 22.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) planerades utföras vecka 23, men fick skjutas upp då det upptäcktes att flera ventilationsslangar i köken var spruckna. Ventilationsslangarna byttes i samtliga lägenheter och därefter utfördes OVK'n.

Intyg på godkänd OVK erhöles.

Ny energideklaration gjordes under hösten. Det blev ett mycket bra resultat. 73 kWh/kvm och år. Krav vid uppförande av ny byggnad 75 kWh/kvm och år.

Stockholms kommun monterade under hösten s k nyckelfri hemtjänst i våra entrédörrar.

Vi har av säkerhetsskäl låtit montera brytskydd på samtliga ytterdörrar som leder in i husen.

Till första advent restes traditionsenligt en julgran på gården.

Vi har placerat en låda för återbruk av hela och rena saker i sopsorteringsrummet. Saker som någon tröttnat på och som kan komma till användning hos någon annan.

Föreningen har fortsatt en god ekonomi. Styrelsen beslutade trots det att höja avgiften med tre procent för 2023 då vi ser att driftkostnaderna såsom bl a el och uppvärmning kommer att öka avsevärt.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Snöslungan får
härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 085 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 605 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.

Lägenhetsfördelning

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

Total bostadsarea 4 824 m²

Total tomtarea 3 387 m²

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Moderna Försäkringar.

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

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	JB Profiler
Trädgårdsskötsel	SSP Stockholm AB
Lokalvård	Weda Finstäd AB
Entrémattor	Elis Textilservice
TV, Bredband och Telefoni	TeliaSonera AB
El och Fjärrvärme	Fortum och Exergi AB
Elnätsavgifter	Ellevio
Jour	Securitas
Entrésystem	MG5
Hisskötsel	Kone
Brandskydd	Brandsäkra

Föreningen är i delägare i *Samfälligheten Muffen 1*. 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 95 tkr och planerat underhåll för 59 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

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 388 tkr.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Åtgärder efter OVK (obligatorisk ventilationskontroll)	164 180
Filter	21 406
Planerat underhåll	År
Målning entréerna	2023
Byte av belysning och tak samt uppgradering av nödtelefoner i hissarna	2023 

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter

	Uppdrag
Mats Berget	Ordförande
Britt-Marie Bryngelsson	Vice ordförande
Nils Skjöldt	Ledamot
Per Blomqvist	Ledamot, sekreterare
Christina Tagesdotter	Ledamot, kassör

Styrelsesuppleanter

	Uppdrag
Josef Jonsson	Suppleant
Louise Björklycke	Suppleant

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

	Uppdrag
KPMG AB, Benjamin Henriksson	Auktoriserad revisor

Valberedning

Jerzy Aredzki
Johan Jaudat

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 103 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 13 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 106 personer.

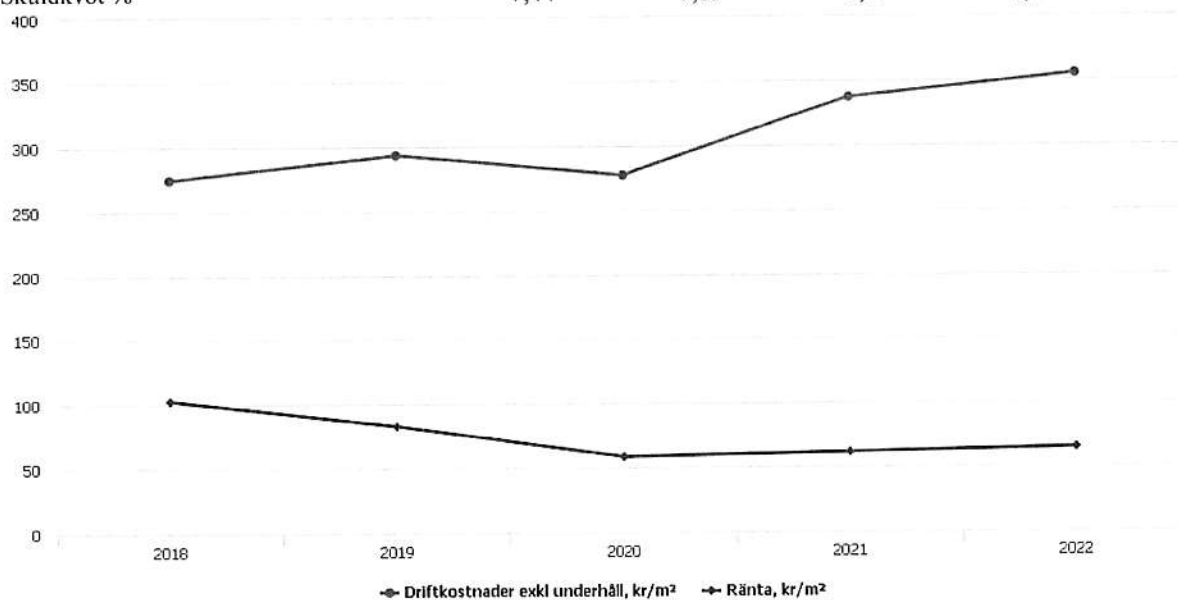
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3,0 % från och med 2023-01-01

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 649 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 210	3 071	3 113	3 093	3 153
Årets resultat	-480	-499	-186	-261	-211
Soliditet %	83	83	83	83	82
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	649	631	631	631	650
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	355	337	281	293	274
Ränta, kr/m ²	64	58	58	82	102
Lån, kr/m ²	4 998	5 031	5 063	5 095	5 363
Skuldkvot %	7,44	7,83	7,77	7,76	8,16



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

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Fritt			Balanserat resultat	Årets resultat
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond		
Belopp vid årets början	94 068 000	28 120 000	2 691 065	-447 722	-499 490
Disposition enl. årsstämmobeslut				-499 490	499 490
Reservering underhållsfond			388 000	-388 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-59 038	59 038	
Årets resultat					-480 018
Vid årets slut	94 068 000	28 120 000	3 020 027	-1 276 174	-480 018

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-947 212
Årets resultat	-480 018
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-388 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	185 586
Summa	-1 629 643

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 1 629 643
--	--------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 210 273	3 071 136
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 207	28 935
Summa rörelseintäkter		3 240 480	3 100 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 770 890	-1 674 359
Övriga externa kostnader	Not 5	-410 983	-389 230
Personalkostnader	Not 6	-169 605	-164 249
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 085 425	-1 096 270
Summa rörelsekostnader		-3 436 903	-3 324 109
Rörelseresultat		-196 423	-224 038
Finansiella poster			
Ränteintäkter		24 408	4 558
Räntekostnader		-308 002	-280 011
Summa finansiella poster		-283 594	-275 453
Resultat efter finansiella poster		-480 018	-499 490
Årets resultat		-480 018	-499 490

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	143 804 875	144 831 247
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	470 855	529 908
Summa materiella anläggningstillgångar		144 275 730	143 361 155
Summa anläggningstillgångar		144 275 730	145 361 155
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 10	200 966	38 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	100 184	105 499
Summa kortfristiga fordringar		301 150	144 277
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 006 533	3 636 403
Summa kassa och bank		4 006 533	3 636 403
Summa omsättningstillgångar		4 307 683	3 780 680
Summa tillgångar		148 583 413	149 141 835

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 188 000	122 188 000
Fond för yttre underhåll		2 893 479	2 691 065
Summa bundet eget kapital		125 081 479	124 879 065
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 149 626	-447 722
Årets resultat		-480 018	-499 490
Summa fritt eget kapital		-1 629 643	-947 212
Summa eget kapital		123 451 835	123 931 853
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	15 125 375	16 848 500
Summa långfristiga skulder		15 125 375	16 848 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 986 625	7 419 500
Leverantörsskulder		114 061	106 277
Skatteskulder		249 787	186 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	655 730	649 368
Summa kortfristiga skulder		10 006 203	8 361 482
Summa eget kapital och skulder		148 583 413	149 141 835

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
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar. ✎

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 132 816	3 041 568
Intäkter samfällighet	77 457	29 568
Summa nettoomsättning	3 210 273	3 071 139

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	16 401	22 583
Avgifter för andrahandsuthyrning m m	13 806	6 352
Summa övriga rörelseintäkter	30 207	28 935

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-185 586	-49 125
Reparationer	-94 872	-166 773
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-127 582	-122 204
Försäkringspremier	-70 133	-67 383
Radonmätning	0	-11 880
Systematiskt brandskyddsarbete	-53 992	-33 992
Serviceavtal	-53 340	-65 165
Obligatoriska besiktningar	- 8 768	-6 216
Bevakningskostnader	-4 035	-3 630
Snö- och halkbekämpning	-12 500	-12 500
Avflyttningsbesiktningar	-10 000	-15 605
Förbrukningsmaterial	-1 172	-31 844
Vatten	-142 927	-131 528
Fastighetsel	-138 486	-87 400
Uppvärmning	-529 201	-561 448
Sophantering och återvinning	-92 317	-82 720
Inre och yttre skötsel	-232 216	-224 945
Summa driftskostnader	-1 770 890	-1 674 359

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode	-102 944	-99 855
IT-kostnader	-221 396	-212 856
Arvode, yrkesrevisorer	-23 125	-29 700
Övriga förvaltningskostnader	-22 404	-14 305
Kreditupplysningar	0	-2 081
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-19 544	-22 113
Medlems- och föreningsavgifter	-6 970	-6 770
Konsultarvoden	-12 500	0
Bankkostnader	-2 100	-1 550
Summa övriga externa kostnader	-410 983	-389 230

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden *)	-141 349	-126 700
Sociala kostnader	-28 256	-37 549
Summa personalkostnader	-169 605	-164 249

*) Skillnaden mellan åren beror på ett tidigare bokföringsfel, arvode till styrelsen är 3 prisbasbelopp=144 900

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 026 371	-1 026 371
Avskrivning Markanläggningar	0	-10 846
Avskrivning Dataundercentral	-18 812	-18 812
Avskrivning Passersystem	-40 241	-40 241
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 085 425	-1 096 270

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	118 888 000	118 888 000
Mark	35 000 000	35 000 000
Markanläggning	123 836	123 836
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	154 011 836	154 011 836
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 056 753	-8 030 382
Markanläggning	-123 836	-112 989
	-9 180 589	-8 143 371
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 026 371	-1 026 371
Årets avskrivning markanläggningar	0	-10 846
	-1 026 371	-1 037 217
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 206 960	-9 180 588
Restvärde enligt plan vid årets slut	143 804 875	144 831 247
Varav		
Byggnader	108 804 875	109 831 247
Mark	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	112 000 000	89 000 000
Garage, föreningens andel 18,9% av totalt 4 811 000	910 189	840 190
Mark	53 000 000	53 000 000
Totalt taxeringsvärde	165 910 189	142 840 190

Not 9 Installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Dataundercentral	188 115	188 115
Passersystem	402 413	0
	590 528	188 115
Årets anskaffningar		
Passersystem	0	402 413
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	590 528	590 528

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Dataundercentral	- 20 380	- 1 568
Passersystem	- 40 241	-
	- 60 621	- 1 568

Årets avskrivningar

Årets avskrivning passersystem	-40 241	-40 241
Årets avskrivning dataundercentral	-18 812	-18 812
	-59 053	- 59 053

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-119 674	-60 621
-----------------	----------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

470 854	529 907
----------------	----------------

Varav

Dataundercentral	148 924	167 735
Passersystem	321 930	362 172

Not 10 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	123 509	1 114
Fordran samfällighet	77 457	37 664
Summa övriga fordringar	200 966	38 778

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 652	17 178
Förutbetalt förvaltningsarvode	25 736	25 736
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	32 955	32 955
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 841	29 630
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	100 184	105 499

Not 12 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel, SBAB	1 534 162	1 523 991
Transaktionskonto, Swedbank	2 472 372	2 112 413
Summa kassa och bank	4 006 533	3 636 403

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	24 112 000	24 268 000
Nästa års amortering och omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	-8 986 625	-7 419 500
Långfristig skuld vid årets slut	15 125 375	16 848 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,47%	2023-12-01 *)	8 883 125,00	0,00	52 500,00	8 830 625,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2024-12-30	8 071 375,00	0,00	53 500,00	8 017 875,00
STADSHYPOTEK	1,56%	2027-03-01	7 313 500,00	0,00	50 000,00	7 263 500,00
Summa			24 268 000,00	0,00	156 000,00	24 112 000,00

*)Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån om 8 830 625 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år. ✓✗

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	12 755	12 833
Upplupna driftskostnader	22 279	13 578
Upplupna elkostnader	21 315	25 000
Upplupna vattenavgifter	26 486	21 973
Upplupna värmekostnader	78 378	83 783
Upplupna kostnader för renhållning	11 384	9 400
Upplupna revisionsarvoden	24 500	25 000
Upplupna styrelsearvoden	189 819	187 640
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 625	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	259 189	270 161
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	655 730	649 368

Not 15 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	31 700 00	31 700 000

Not 16 Eventualförpliktelser

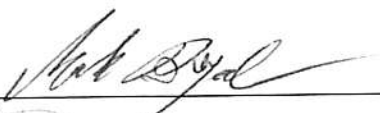
Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

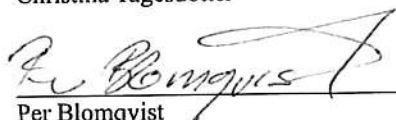
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat. 

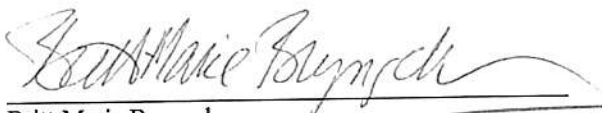
Styrelsens underskrifter

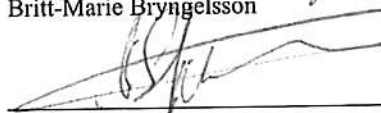
Stockholm 2023-05-04


Mats Berget


Christina Tagesdotter

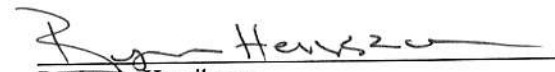

Per Blomqvist


Britt-Marie Bryngelsson


Nils Skjöldt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-04

KPMG AB


Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Snöslungan, org. nr 769616-1152

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Snöslungan för år 2022.

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 2022 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om be- slut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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. Risker 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in- terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rat.

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 år 2022 samt av försla- get till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 4 maj - 2023

KPMG AB



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.

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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

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

