

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Snökristallen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2021.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Robert Christian Rohammar	Vice ordförande
Björn Nils Flodin	Ledamot
Björn Emil Sebastian Hagström	Ledamot
Marcin Kucharski	Ledamot
Jonny Vilhelm Wagman Söderström	Ledamot

Ida Maria Josefin Olander	Suppleant
Henrik Arvid Mattias Sedvall	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Niclas Wärenfeldt	Ordinarie Extern	BoRevision
-------------------	------------------	------------

##### Valberedning

Daniel Boberg  
Louise Giertha

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-27.

Extra föreningsstämma hölls 2020-09-22. Extra stämma med anledning av investering i laddstolpar .

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bandyn 2	2011	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Protector.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 1 flerbostadshus.

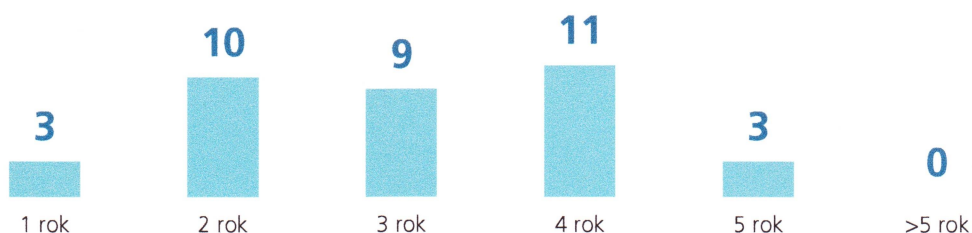
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 490 m<sup>2</sup>, varav 2 759 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 731 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2021.

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Driftia	för fastighetsskötsel
NSF Städ	städning av trapphusen
Ragn Sells	källsortering
Stockholm vatten och avfall	hantering av hushållsopor

### Övrig information

Föreningen bildades 2011. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-11-02 och uppdaterades 2018. Fastigheten består av tre bostadshus innehållande 36 bostadsrättslägenheter.

Föreningen innehar 3 ettor, 10 tvårumslägenheter, 9 tretrumslägenheter samt 11 fyrrumslägenheter och 3 femrumslägenheter.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen äger inte marken, som är upplåten med tomträtt av Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), s k äkta bostadsrättsförening. Styrelsen har sitt säte i Hägersten, Stockholm.

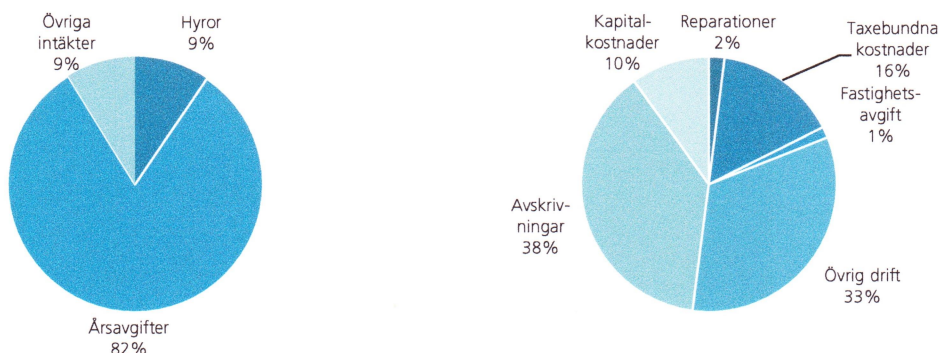
Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

### Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>626 051</b>	<b>0</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 126 558	2 245 369
Finansiella intäkter	21	0
Minskning kortfristiga fordringar	585 625	0
Medlemsinsatser	0	71 413 000
Ökning av långfristiga skulder	0	19 650 674
Ökning av kortfristiga skulder	0	654 350
	<b>2 712 204</b>	<b>93 963 393</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 288 645	1 332 369
Finansiella kostnader	246 900	297 518
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	94 194 960
Ökning av kortfristiga fordringar	0	729 003
Minskning av långfristiga skulder	179 420	0
Minskning av kortfristiga skulder	273 321	0
	<b>1 988 286</b>	<b>96 553 850</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 349 969</b>	<b>626 051</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>723 917</b>	<b>626 051</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Styrelsen tog hjälp av SBC för upphandling av ny städleverantör. Detta resulterade i att föreningen tecknade nytt avtal med Silixgruppen gällande leverans av entrémattor och städning av allmänna ytor. Leverans av entrémattor började 2020-10-01. Städning av allmänna ytor startade 2021-01-01.
- Styrelsen beslutade att säga upp avtalet gällande sommaruppehåll av utemiljö. Leverantören har inte uppfyllt avtalsvillkoren varav avtalet sades upp. Styrelsen kommer ta in offerter och besluta om ny lösning under 2021.
- Föreningen beslutade att installera laddstolpar för laddbara bilar i hela garaget. Styrelsen valde att gå vidare med Vattenfall som leverantör. Installation och driftsättning av detta sker under kvartal 1 2021. Finansiering av projektet består av stöd från Naturvårdsverket samt egna medel.
- Under 2020 har föreningens hemsida uppdaterats med nytt utseende och flera länkar har lagts till, så som information till mäklare och föreningens stadgar. Vår Facebook-grupp försöker vi hålla uppdaterad med all ny information som medlemmarna kan ha nytta av.
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ska utföras vart tredje år. Det planerade utförandet under maj 2020 fick skjutas upp pga Corona-situationen. Efter beviljat anstånd från Stadsbyggnadskontoret till sista september fick vi tillslut kontrollen genomförd med godkänt resultat. Genomförandet anpassades till rådande förutsättningar.
- Städdagar - inför vårens städdag valde styrelsen att pröva ett upplägg där grannarna fick anmäla sig för de ordinarie arbetsuppgifterna vid passande tillfällen under en period på några veckor, allt för att undvika trängsel. De flesta uppgifter blev utförda. Höstens städdag organiserades på liknande sätt men under en helgdag, med möjlighet att utföra arbetsuppgifter tidigare enligt anslagna listor.
- Grannsamverkan - året har fortlöpt med vidarebefordrade månadsutskick från Polisen till alla grannar som anmält sig till vår Grannsamverkansgrupp. För att gå med och ta del av information och tips kring förebyggande av brott i vår fastighet och i närområdet anmäler man sig till styrelsen.
- Energideklaration - då det är 10 år sedan den senaste energideklarationen är det dags för en ny. Alla föreningar är skyldiga enligt lag att ha en giltig energideklaration. Syftet är att främja en effektiv energianvändning och säkerställa en god inomhusmiljö. Styrelsen har inlett arbetet med en ny energideklaration som kommer att genomföras med hjälp av vår förvaltare SCB.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st  
Överlåtelser under året: 4 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 67  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 14  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	630	630	0	0
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	12	0	0	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 057	7 122	0	0
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	44	55	0	0
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	43	56	0	0
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	14	18	0	0
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	71	85	0	0
Soliditet (%)	78	77	1	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-351	-347	0	0
Nettoomsättning (tkr)	2 121	2 238	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 759 m<sup>2</sup> bostäder och 731 m<sup>2</sup> lokaler.

KP

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	71 413 000	0	0	71 413 000
Fond för yttre underhåll	830 200	111 680	0	718 520
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>72 243 200</b>	<b>111 680</b>	<b>0</b>	<b>72 131 520</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 014 151	-111 680	-347 346	-2 555 125
Årets resultat	-350 916	-350 916	347 346	-347 346
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-3 365 066</b>	<b>-462 596</b>	<b>0</b>	<b>-2 902 471</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>68 878 134</b>	<b>-350 916</b>	<b>0</b>	<b>69 229 049</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-350 916
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 902 471
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 680
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 365 067</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 365 067</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

*R 20*

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 121 437	2 237 529
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 121	7 840
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 126 558</b>	<b>2 245 369</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 163 601	-1 224 567
Övriga externa kostnader	Not 5	-125 044	-107 802
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-941 950	-962 828
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 230 595</b>	<b>-2 295 197</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-104 037</b>	<b>-49 828</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 900	-297 518
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-246 879</b>	<b>-297 518</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-350 916</b>	<b>-347 346</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-350 916</b>	<b>-347 346</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark	87 237 070	88 179 019
Not 8,14		
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>87 237 070</b>	<b>88 179 019</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>87 237 070</b>	<b>88 179 019</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	42 403	460 882
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	749 910	10 356
Not 9		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 097	207 765
Not 10		
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>818 410</b>	<b>679 003</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>		
Not 11		
Kortfristiga placeringar	50 000	50 000
	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	624 937	626 051
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>624 937</b>	<b>626 051</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 493 347</b>	<b>1 355 054</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>88 730 417</b>	<b>89 534 073</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		71 413 000	71 413 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	830 200	718 520
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 243 200</b>	<b>72 131 520</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 014 151	-2 555 125
Årets resultat		-350 916	-347 346
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 365 066</b>	<b>-2 902 471</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>68 878 134</b>	<b>69 229 049</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	11 569 991	19 459 254
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 569 991</b>	<b>19 459 254</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	7 901 263	191 420
Leverantörsskulder		34 309	80 744
Skatteskulder		67 752	67 382
Övriga skulder		32 614	13 520
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	246 354	492 704
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 282 292</b>	<b>845 770</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>88 730 417</b>	<b>89 534 073</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 5 389 256 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår det en skatt. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kronor

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100år	100år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 738 113	694 968
Årsavgifter - Kapital	0	1 043 166
Hyor lokaler momspliktiga	8 640	0
Hyor garage/parkering moms	-504	0
Hyor garage moms	130 600	126 248
Hyor parkering	63 000	63 000
Fastighetsskatt	0	8 640
Kabel-TV intäkter	96 704	100 656
Vattenintäkter	0	102 276
Varmvattenintäkter	43 173	0
Elintäkter	627	90 914
Elintäkter moms	41 071	0
Överlåtelse	0	5 815
Pantsättning	0	1 850
Öresutjämning	14	-4
	<b>2 121 437</b>	<b>2 237 529</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Övriga intäkter	5 121	7 840
		<b>5 121</b>	<b>7 840</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	42 603	45 102
	Fastighetsskötsel beställning	0	-8 828
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	21 613	21 556
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	7 188
	Snöröjning/sandning	4 563	30 418
	Städning entreprenad	39 940	44 032
	Städning enligt beställning	0	3 528
	Mattvätt/Hyrmattor	8 152	8 160
	OVK Obl. Ventilationskontroll	11 250	0
	Hissbesiktning	3 990	3 722
	Gård	7 749	0
	Serviceavtal	21 769	28 088
	Förbrukningsmateriel	8 545	5 229
	Teleport/hissanläggning	9 245	0
	Brandskydd	0	1 678
		<b>179 419</b>	<b>189 873</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyreslägenheter	5 360	0
	Entré/trapphus	0	10 934
	Lås	4 250	24 820
	Elinstallationer	18 977	0
	Hiss	5 223	11 411
	Garage/parkering	9 290	17 248
	Skador/klotter/skadegörelse	4 198	0
		<b>47 298</b>	<b>64 413</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	152 419	190 399
	Värme	150 177	195 721
	Vatten	47 792	62 175
	Sophämtning/renhållning	36 684	37 374
		<b>387 072</b>	<b>485 670</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	38 142	29 281
	Tomträttsavgäld	355 000	326 000
	Kabel-TV	57 344	7 676
	Bredband	64 983	88 948
		<b>515 469</b>	<b>451 905</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>34 344</b>	<b>32 706</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 163 601</b>	<b>1 224 567</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	2 145	0
	Tele- och datakommunikation	645	501
	Inkassering avgift/hyra	900	0
	Revisionsarvode extern revisor	17 375	16 287
	Föreningskostnader	750	474
	Styrelseomkostnader	6 751	12 965
	Fritids- och trivselkostnader	700	3 581
	Förvaltningsarvode	41 614	59 295
	Förvaltningsarvodena övriga	5 175	2 104
	Administration	16 910	7 565
	Konsultarvode	18 744	0
	Föreningsavgifter	0	5 030
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 230	0
	OBS konto	8 106	0
		<b>125 044</b>	<b>107 802</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	941 950	962 828
		<b>941 950</b>	<b>962 828</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	94 194 960	94 194 960
	Nyanskaffningar	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>94 194 960</b>	<b>94 194 960</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-6 015 941	-5 053 113
	Årets avskrivningar enligt plan	-941 950	-962 828
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-6 957 891</b>	<b>-6 015 941</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>87 237 070</b>	<b>88 179 019</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	50 864 000	50 864 000
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000
		<b>80 864 000</b>	<b>80 864 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	80 000 000	80 000 000
	Lokaler	864 000	864 000
		<b>80 864 000</b>	<b>80 864 000</b>

<b>Not 9</b>		<b>2020-12-31</b>		<b>2019-12-31</b>	
<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>					
	Skattekonto		58		10 356
	Klientmedel hos SBC		725 032		0
	Fordringar kreditfakturor		24 820		0
			<b>749 910</b>		<b>10 356</b>
<b>Not 10</b>		<b>2020-12-31</b>		<b>2019-12-31</b>	
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>					
	Försäkring		26 097		0
	Upplupna avg/hyresinkomster		0		34 340
			<b>26 097</b>		<b>34 340</b>
<b>Not 11</b>		<b>2020-12-31</b>		<b>2019-12-31</b>	
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>					
		<b>Nominellt värde</b>	<b>Bokfört värde 2020-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2020-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2019-12-31</b>
	Snökristallen Parkerings AB 556849-9122	0	50 000	0	50 000
			<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>
<b>Not 12</b>		<b>2020-12-31</b>		<b>2019-12-31</b>	
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>					
	Vid årets början		718 520		606 840
	Reservering enligt stadgar		111 680		111 680
	Reservering enligt stämmobeslut		0		0
	lanspråktagande enligt stadgar		0		0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		0		0
	<b>Vid årets slut</b>		<b>830 200</b>		<b>718 520</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	1,430 %	7 071 411	7 104 831	2022-11-16
Nordea	1,120 %	4 637 000	4 742 000	2024-11-20
Nordea	1,200 %	7 762 843	7 803 843	2021-09-15
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>19 471 254</b>	<b>19 650 674</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-7 901 263	-191 420	
		<b>11 569 991</b>	<b>19 459 254</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 500 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	24 440 000	24 440 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Extern revisor	18 000	0
Ränta	17 006	17 880
Avgifter och hyror	211 348	371 290
Upplupna kostnader	0	103 534
	<b>246 354</b>	<b>492 704</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

HÄGERSTEN den 3 / 4 2021



Robert Christian Rohammar  
Ordförande



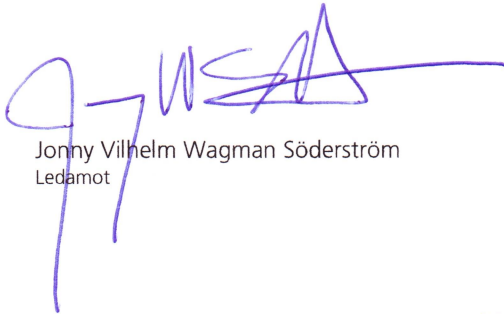
Björn Nils Flodin  
Ledamot



Björn Emil Sebastian Hagström  
Ledamot



Marcin Kucharski  
Ledamot



Jonny Vilhelm Wagman Söderström  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 27 / 4- 2021



Niclas Wärenfeldt  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Snökristallen, org.nr. 769614-0412

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snökristallen för räkenskapsåret 2020.

Enligt min 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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



## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snökristallen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 27/6-2021



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor