

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snökristallen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

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 Rohammar	Ordförande
Marcin Kucharski	Ledamot
Ida Olander	Ledamot
Claes Öhman	Ledamot

Linus Gierтта	Suppleant
Henrik Sedvall	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Marcin Kucharski.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Daniel Boberg
Louise Giertha

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-20.

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

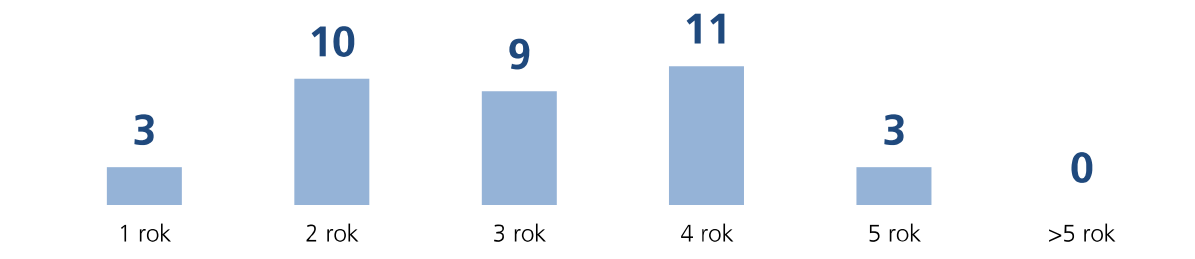
Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 490 m², varav 2 759 m² utgör boyta och 731 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

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 hushållssopor

Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

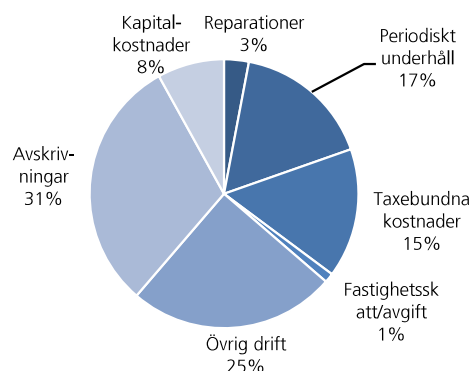
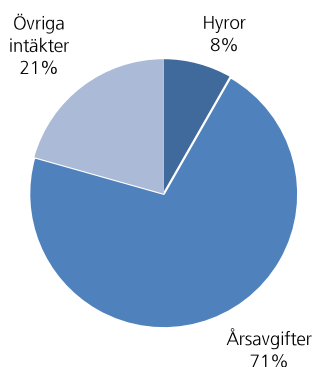
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 20 % kvinnor och 80 % män.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 349 969	626 051
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 444 604	2 126 558
Finansiella intäkter	263	21
Minskning kortfristiga fordringar	16 928	585 625
Ökning av kortfristiga skulder	73 852	0
	2 535 647	2 712 204
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 883 979	1 288 645
Finansiella kostnader	246 279	246 900
Minskning av långfristiga skulder	179 420	179 420
Minskning av kortfristiga skulder	0	273 321
	2 309 678	1 988 286
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 575 938	1 349 969
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	225 969	723 917

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En del väsentliga händelser som ägt rum under den gångna perioden är följande:

Ny låsfunktion för garageporten

En ny låsfunktion har installerats för garageporten där dels låset utomhus säkrats upp så att det blivit säkrare och så att de med garageplatser erbjudits "blippar" som gör att de inte behöver stanna i backen när de öppnar porten utan kan klicka på öppningsmekanism från distans

LED lampor

Styrelsen har bestämt för att byta ut nuvarande lampor i både trapphus och garaget, där många är trasiga och kostsamma att reparera), till LED lampor då det blir bäst ur både ekonomisk aspekt men även miljöaspekt.

Installation av laddboxar

Installationen av laddboxar i garaget har färdigställts

Helt ny hemsida

En helt ny hemsida har skapats och fyllts med relevant innehåll

Bättre och mer enhetlig information i trappuppgångar och Facebook

Informationen från styrelsen och andra har blivit bättre och mer enhetlig efter ett samordnande jobb

"Återbruk" i källaren

En yta har skapats i barnvagnsrummet för återbruk

Cykelinventering

En inventering av cyklarna som finns i garaget gjordes i samband med städdagen

Planteringar utanför ingångarna

Växter har planterats utanför ingångarna, med särskilt fokus på de ställen där plantorna inte klarar sig så bra med anledning av knappt solljus etc.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 14

Avgående medlemmar: 13

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	630	630	630	0
Hyror/m ² hyresrättsyta	12	12	0	0
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 992	7 057	7 122	0
Elkostnad/m ² totalyta	56	44	55	0
Värmekostnad/m ² totalyta	49	43	56	0
Vattenkostnad/m ² totalyta	18	14	18	0
Kapitalkostnader/m ² totalyta	71	71	85	0
Soliditet (%)	78	78	77	1
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-627	-351	-347	0
Nettoomsättning (tkr)	2 213	2 121	2 238	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 759 m² bostäder och 731 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	71 413 000	0	0	71 413 000
Fond för yttre underhåll	941 880	111 680	0	830 200
S:a bundet eget kapital	72 354 880	111 680	0	72 243 200
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 476 746	-111 680	-350 915	-3 014 151
Årets resultat	-627 340	-627 340	350 915	-350 916
S:a ansamlad förlust	-4 104 086	-739 020	0	-3 365 066
S:a eget kapital	68 250 794	-627 340	0	68 878 134

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-627 340
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 365 067
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 680
summa balanserat resultat	-4 104 087

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

511 614
-3 592 473

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	2 212 955	2 121 437
Övriga rörelseintäkter	Not 3	231 650	5 121
Summa rörelseintäkter		2 444 604	2 126 558

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 746 857	-1 163 601
Övriga externa kostnader	Not 5	-137 122	-125 044
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-941 950	-941 950
Summa rörelsekostnader		-2 825 928	-2 230 595

RÖRELSERESULTAT**-381 324** **-104 037****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		263	21
Räntekostnader och liknande resultatposter		-246 279	-246 900
Summa finansiella poster		-246 016	-246 879

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-627 340** **-350 916****ÅRETS RESULTAT****-627 340** **-350 916**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7,13	86 295 120	87 237 070
Summa materiella anläggningstillgångar		86 295 120	87 237 070
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		86 295 120	87 237 070
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		42 403	42 403
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 579 920	749 910
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	27 141	26 097
Summa kortfristiga fordringar		1 649 464	818 410
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 10		
Kortfristiga placeringar		50 000	50 000
		50 000	50 000
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 924	624 937
Summa kassa och bank		2 924	624 937
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 702 388	1 493 347
SUMMA TILLGÅNGAR		87 997 508	88 730 417

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 413 000	71 413 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	941 880	830 200
Summa bundet eget kapital		72 354 880	72 243 200
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 476 746	-3 014 151
Årets resultat		-627 340	-350 916
Summa ansamlad förlust		-4 104 086	-3 365 066
SUMMA EGET KAPITAL		68 250 794	68 878 134
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 107 843	11 569 991
Summa långfristiga skulder		12 107 843	11 569 991
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	7 183 991	7 901 263
Leverantörsskulder		50 457	34 309
Skatteskulder		69 228	67 752
Övriga skulder		63 075	32 614
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	272 121	246 354
Summa kortfristiga skulder		7 638 872	8 282 292
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		87 997 508	88 730 417

Noter

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 beläning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100år	100år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	1 738 113	1 738 113
Hyror lokaler momspliktiga	8 640	8 640
Hyror garage/parkering moms	0	-504
Hyror parkering moms	8 750	0
Hyror garage moms	130 600	130 600
Hyror parkering	54 514	63 000
Kabel-TV intäkter	97 200	96 704
Varmvattenintäkter	83 662	43 173
Elintäkter	927	627
Elintäkter moms	88 012	41 071
Elintäkter laddstolpe moms	2 514	0
Öresutjämnning	23	14
	2 212 955	2 121 437

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Fakturerade kostnader moms	69 853	0
	Övriga erhållna bidrag	160 797	0
	Övriga intäkter	1 000	5 121
		231 650	5 121
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	38 955	42 603
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	6 875	21 613
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 568	0
	Snöröjning/sandning	54 613	4 563
	Städning entreprenad	31 250	39 940
	Mattvätt/Hyrmattor	7 329	8 152
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	11 250
	Hissbesiktning	4 041	3 990
	Myndighetstillsyn	11 313	0
	Gemensamma utrymmen	3 125	0
	Gård	6 879	7 749
	Serviceavtal	25 622	21 769
	Förbrukningsmateriel	4 723	8 545
	Teleport/hissanläggning	9 707	9 245
		209 000	179 419
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	5 360
	Gemensamma utrymmen	6 183	0
	Lås	6 843	4 250
	VVS	9 576	0
	Värmeanläggning/undercentral	14 269	0
	Ventilation	4 069	0
	Elinstallationer	3 766	18 977
	Hiss	42 551	5 223
	Garage/parkering	0	9 290
	Skador/klotter/skadegörelse	3 778	4 198
		91 035	47 298
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	73 048	0
	Lås	36 575	0
	Elinstallationer	401 991	0
		511 614	0
	Taxebundna kostnader		
	El	193 728	152 419
	Värme	172 632	150 177
	Vatten	61 280	47 792
	Sophämtning/renhållning	51 516	36 684
		479 156	387 072

Övriga driftkostnader		
Försäkring	39 667	38 142
Markhyra/vägavgift/avgäld	71 000	0
Tomträttsavgäld	213 000	355 000
Kabel-TV	45 792	57 344
Bredband	51 708	64 983
	421 167	515 469
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	34 884	34 344
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 746 857	1 163 601

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	2 813	2 145
	Medlemsinformation	1 217	0
	Tele- och datakommunikation	759	645
	Juridiska åtgärder	6 876	0
	Inkassering avgift/hyra	926	900
	Revisionsarvode extern revisor	17 625	17 375
	Föreningskostnader	0	750
	Styrelseomkostnader	19 843	6 751
	Fritids- och trivselkostnader	1 137	700
	Förvaltningsarvode	67 918	41 614
	Förvaltningsarvoden övriga	3 750	5 175
	Administration	6 970	16 910
	Korttidsinventarier	1 998	0
	Konsultarvode	0	18 744
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 290	5 230
	OBS konto	0	8 106
		137 122	125 044

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	941 950	941 950
		941 950	941 950

Not 7	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	94 194 960	94 194 960	
	Utgående anskaffningsvärde	94 194 960	94 194 960	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-6 957 891	-6 015 941	
	Årets avskrivningar enligt plan	-941 950	-941 950	
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 899 840	-6 957 891	
	Planenligt restvärde vid årets slut	86 295 120	87 237 070	
	Taxeringsvärde			
	Taxeringsvärde byggnad	50 864 000	50 864 000	
	Taxeringsvärde mark	30 000 000	30 000 000	
		80 864 000	80 864 000	
	Uppdelning av taxeringsvärde			
	Bostäder	80 000 000	80 000 000	
	Lokaler	864 000	864 000	
		80 864 000	80 864 000	
Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	2 836	58	
	Klientmedel hos SBC	700 788	725 032	
	Fordringar kreditfakturor	4 070	24 820	
	Räntekonto hos SBC	872 226	0	
		1 579 920	749 910	
Not 9	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31	
	Försäkring	27 141	26 097	
		27 141	26 097	
Not 10	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
	Nominellt värde	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	0	50 000
		50 000	0	50 000

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	830 200	718 520
	Reservering enligt stadgar	111 680	111 680
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	941 880	830 200

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors- ändringsdag
	2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	
	Nordea 1,430 %	7 037 991	7 071 411	2022-11-16
	Nordea 1,120 %	4 532 000	4 637 000	2024-11-20
	Nordea 1,160 %	7 721 843	7 762 843	2025-09-17
	Summa skulder till kreditinstitut	19 291 834	19 471 254	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-7 183 991	-7 901 263	
		12 107 843	11 569 991	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 394 734 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	24 440 000	24 440 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Extern revisor	18 000	18 000
	Ränta	19 980	17 006
	Avgifter och hyror	234 141	211 348
		272 121	246 354

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Föreningen ser över möjligheterna att uppgradera och ändra belysningen i trapphusen till led då armaturer m.m. som finns på plats där nu visat sig gå sönder och vara dyra att ersätta eller enbart laga.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2022

Robert Rohammar
Ordförande

Marcin Kucharski
Ledamot

Ida Olander
Ledamot

Claes Öhman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2022

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 2021.

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 2021 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 revisionssed 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 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 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionssed 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 revisionssed 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 räkenskaperna. 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 738 000	1 738 113	1 738 000
Hyror lokaler momspliktiga	8 000	8 640	8 000
Hyror parkering moms	7 000	8 750	0
Hyror garage moms	130 000	130 600	130 000
Hyror parkering	56 000	54 514	63 000
Kabel-TV intäkter	97 000	97 200	97 000
Varmvattenintäkter	0	83 662	0
Elintäkter	0	927	0
Elintäkter moms	171 000	88 012	0
Elintäkter laddstolpe moms	0	2 514	0
Öresutjämning	0	23	0
Fakturerade kostnader moms	0	69 853	0
Övriga erhållna bidrag	0	160 797	0
Övriga intäkter	0	1 000	0
	2 207 000	2 444 604	2 036 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel entreprenad	-45 000	-38 955	-47 000
Fastighetskötsel gård entreprenad	-23 000	-6 875	-23 000
Fastighetskötsel gård beställning	-4 000	-4 568	-8 000
Snöröjning/sandning	-30 000	-54 613	-30 000
Städning entreprenad	-42 000	-31 250	-46 000
Städning enligt beställning	-2 000	0	-4 000
Mattvätt/Hyrmattor	-9 000	-7 329	-9 000
Hissbesiktning	-5 000	-4 041	-4 000
Myndighetstillsyn	0	-11 313	0
Gemensamma utrymmen	0	-3 125	0
Gård	-4 000	-6 879	0
Serviceavtal	-23 000	-25 622	-30 000
Förbrukningsmateriel	-7 000	-4 723	-6 000
Teleport/hissanläggning	-10 000	-9 707	0
Brandskydd	0	0	-2 000
	-204 000	-209 000	-209 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-56 000	0	-65 000
Gemensamma utrymmen	0	-6 183	0
Lås	0	-6 843	0
VVS	0	-9 576	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-14 269	0
Ventilation	0	-4 069	0
Elinstallationer	0	-3 766	0
Hiss	0	-42 551	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-3 778	0
	-56 000	-91 035	-65 000
Periodiskt underhåll			
Entré/trapphus	0	-73 048	0
Lås	0	-36 575	0
Elinstallationer	0	-401 991	0
	0	-511 614	0

Taxebundna kostnader			
El	-277 000	-193 728	-199 000
Värme	-157 000	-172 632	-204 000
Vatten	-48 000	-61 280	-63 000
Sophämtning/renhållning	-39 000	-51 516	-39 000
	-521 000	-479 156	-505 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-40 000	-39 667	-40 000
Markhyra/vägavgift/avgäld	0	-71 000	0
Tomträttsavgäld	-355 000	-213 000	-327 000
Kabel-TV	-60 000	-45 792	-8 000
Bredband	-68 000	-51 708	-93 000
	-523 000	-421 167	-468 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	0	-34 884	0
	0	-34 884	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-3 000	-2 813	-1 000
Medlemsinformation	0	-1 217	0
Tele- och datakommunikation	-1 000	-759	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-6 876	0
Inkassering avgift/hyra	0	-926	-1 000
Revisionsarvode extern revisor	-19 000	-17 625	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	0	-1 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-19 843	-13 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	-1 137	-4 000
Förvaltningsarvode	-44 000	-67 918	-63 000
Förvaltningsarvoden övriga	-6 000	-3 750	-3 000
Administration	-13 000	-6 970	-8 000
Korttidsinventarier	0	-1 998	0
Föreningsavgifter	0	0	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 290	0
	-101 000	-137 122	-118 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-942 000	-941 950	-962 828
	-942 000	-941 950	-962 828
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 347 000	-2 825 928	-2 327 828
RÖRELSERESULTAT	-140 000	-381 324	-291 828
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	226	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	37	0
Låneräntor	-260 000	-243 736	-260 000
Räntekostnader skattekonto	0	-543	0
Övriga räntekostnader	0	-2 000	0
	-260 000	-246 016	-260 000
RESULTAT	-400 000	-627 340	-551 828

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se