

Årsredovisning för  
**Brf Snökristallen**  
769614-0412  
Räkenskapsåret  
**2013-01-01 - 2013-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6-7
Noter	7-10
Underskrifter	10

M  
K

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF SNÖKRISTALLEN vill härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

### Verksamhetsberättelse

Föreningen bildades 2006. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-11-02. På fastigheten finns tre bostadshus innehållande 36 bostadsrättslägenheter.

#### 1 Lägenheter samt bilplatser

3 ettor, 10 tvårumslägenheter, 9 trerumslägenheter samt 11 fyrrumslägenheter och 3 femrumslägenheter. Under verksamhetsåret har styrelsen godkänt nio (fg. år fyra) överlåtelser. En ansökning om andrahandsuthyrning har inkommit och beviljats.

Föreningen har 21 garageplatser och 15 parkeringsplatser. Under året har samtliga garageplatser och parkeringsplatser mestadels varit uthyrda.

#### 2 Styrelsens sammansättning

Ordförande	Marcin Kucharski
Sekreterare	Robert Rohammar
Kassör	Gösta Jonasson
Ledamöter	Jan Holmström
	Niklas Jonsson
	Björn Flodin

#### 3 Firmatecknare

Under verksamhetsåret har Marcin Kucharski, Gösta Jonasson, Robert Rohammar, Jan Holmström, Björn Flodin samt Niklas Jonsson två i förening fått teckna föreningens firma.

#### 4 Revisorer

Markus Noreby på BoRevision AB har varit revisor.

#### 5 Valberedning

Valberedningen har bestått av Malin Stam, Hillevie Jernberg och Maria Rohammar.

#### 6 Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Brf Ekonomen. Attestering och kontering har utförts av styrelsen.

#### 7 Försäkringar

Bostadsföreningen har en fastighetsförsäkring hos Folksam, som inkluderar ett bostadsrättstillägg för samtliga bostadsrättsinnehavare. Detta innebär att enskilda medlemmar inte behöver teckna detta försäkringstillägg i den egna hemförsäkringen.

#### 8 Fastighetsskötsel

- Driftia anlitas av föreningen för fastighetsskötsel
- Städning av trapphusen har skötts med NSF Städ som entreprenör
- Källsortering har tillämpats med Sita som entreprenör
- Hanteringen av hushållssopor har skötts av RagnSells

#### 9 Webbida

Redaktörer för [www.brfsnokristallen.se](http://www.brfsnokristallen.se) har varit Marcin Kucharski samt Gösta Jonasson. Webbidas utvecklas kontinuerligt och är tänkt att vara styrelsens informationskanal till samtliga boende.

### **Ekonomisk översikt**

	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm, exkl el och varmvatten	666,0	631,3
Värme, kr/kvm	78,5	69,3
Vatten, kr/kvm	14,7	16,9
Räntekostnader, kr/kvm	289	294,9
Fastighetslån, kr/kvm	8 122,8	8 184,4
Saldo fond för yttre underhåll	125 340,0	29 040,0

#### **10 Årsstämma**

Ordinarie årsstämma hölls den 15 maj 2013. Rösträttslistan omfattade 21 röstberättigade medlemmar. De sedvanliga ärendena fastställdes. Inga motioner hade inkommit.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden (17/4, 7/5, 30/5, 20/8, 10/9, 22/10, 12/11, 28/11, 12/12, 21/1, 18/2) och cirka 10 icke protokollförda möten.

Ett extra årsmöte hölls den 28 augusti och då beslutade årsmötet om en kollektiv anslutning av TV, tele samt bredband och antog ordningsregler för föreningen.

#### **11 Årsavgifter**

I Brf Snökristallen tillämpades valbara insatser. Inför upprättande av den ekonomiska planen, hade alla hushåll möjlighet att välja en av fyra olika nivåer av s.k. överinsats, specifika för respektive lägenhet. Den högsta insatsen motsvarar bostadsrättens andel av den ursprungliga lånefinansierade anskaffningskostnaden. För att inte över tiden orsaka orättvisor mellan de som betalat överinsats och övriga samt för att möjliggöra för föreningen att på bästa sätt hantera sin överlikviditet skall årsavgiften beräknas med hjälp av två skilda andelstal. Andelstal ett motsvarar räntekostnaden på lägenhetens andel av ursprungligt lån och andelstal två driftkostnader, m.m.

Under året höjdes avgiften i snitt med ca 5,5 %. Ingen höjning genomfördes för bilplatserna.

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

#### **12 Avsättning till yttre fond**

Avsättning till fond för yttre underhåll görs i enlighet med ekonomisk plan. När underhållsplan finns skall avsättning ske enligt denna.

#### **13 Övrigt**

Vårstädning anordnades den 26 maj 2013 och en höststädning anordnades den 6 oktober 2013.

### **Dispositioner beträffande vinst eller förlust**

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	11 597
årets resultat	108 197
<b>Totalt</b>	<b>119 794</b>
disponeras för	
yttre underhållsfond	96 300
balanseras i ny räkning	23 494
<b>Summa</b>	<b>119 794</b>

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

*mw*  
*kr*

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 243 665	2 150 137
Övriga rörelseintäkter	3	8 199	245
		<b>2 251 864</b>	<b>2 150 382</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>	1		
Driftkostnader	4	-1 226 914	-1 124 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-121 000	-104 200
<b>Rörelseresultat</b>		<b>903 950</b>	<b>921 335</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-795 754	-813 438
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>108 196</b>	<b>107 897</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>108 196</b>	<b>107 897</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>108 196</b>	<b>107 897</b>

m  
ll

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	6	93 935 110	94 056 110
		<b>93 935 110</b>	<b>94 056 110</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Aktier i dotterbolag	7	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 985 110</b>	<b>94 106 110</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		24 211	45 592
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	152 791	180 100
		<b>177 002</b>	<b>225 692</b>
<b>Kassa och bank</b>		422 488	152 704
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>599 490</b>	<b>378 396</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>94 584 600</b>	<b>94 484 506</b>

mw  
MK

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		71 413 000	71 413 000
Fond för yttre underhåll		125 340	29 040
		<b>71 538 340</b>	<b>71 442 040</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		11 597	-
Årets resultat		108 196	107 897
		<b>119 793</b>	<b>107 897</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 658 133</b>	<b>71 549 937</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 234 646	22 405 996
		<b>22 234 646</b>	<b>22 405 996</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut	10	172 000	170 554
Förskott från kunder		4 550	450
Leverantörsskulder		219 149	113 355
Skulder till dotterbolag		-	850
Skatteskulder		10 530	-
Övriga skulder		23 607	5 852
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	261 985	237 512
		<b>691 821</b>	<b>528 573</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>94 584 600</b>	<b>94 484 506</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Pantbrev	24 440 000	24 440 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

nr  
NR

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Intäkter och kostnader är periodiserade enligt god redovisningssed.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### Tomträtten

Bostadsrättsföreningen köpte samtliga andelar i Mölnor Syd ekonomisk förening som var innehavare av tomträtten Bandy 2 i Stockholms kommun. Föreningen fusionerades med bostadsrättsföreningen den 29 november 2010. Efter denna åtgärd motsvarar fastighetens redovisade värde, vid förvärvstillfället, marknadsvärdet.

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.

Tomträttsavtal på 40 år är tecknat med Stockholms stad. Första avgäldsreglering kommer att ske 1 juli 2019.

### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet sker enligt föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan när sådan har upprättats.

### Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

### Fastighetsavgift/skatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2011. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under fem år och därefter blir fastigheten beskattad med halv fastighetsavgift under ytterligare fem år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2012 till 2016 och de därpå följande åren 2017 till 2021 reduceras fastighetsavgiften med 50 %.

mw  
llc

Föreningen betalar 1,0% i fastighetskatt på taxeringsvärdet för lokaler.

### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### **Avskrivningsprinciper för byggnader**

Avskrivningar sker enligt en 60-årig progressiv plan och grundar sig på anläggningens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

## **Noter**

### **Not 1 Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte utbetalt lön eller andra ersättningar under året.

Årets resultat har belastats med 14 495 kronor för styrelsearvode.

### **Not 2 Nettoomsättning**

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Årsavgifter	1 837 160	1 741 393
Hyror	188 107	185 981
Individuellt mätt förbrukning	218 398	222 763
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 243 665</b>	<b>2 150 137</b>

### **Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Övriga rörelseintäkter	8 199	245
<b>Summa</b>	<b>8 199</b>	<b>245</b>

m  
MK



#### Not 4 Driftskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	144 025	107 676
Snöröjning	37 640	85 841
Reparationer	6 269	9 870
El	189 444	174 791
Uppvärmning	216 505	191 116
Vatten	40 607	46 686
Sophämtning	39 509	33 779
Fastighetsförsäkring	17 579	16 596
Tomträttsavgift, övriga avgifter	368 000	368 000
KabelTV, Bredband	31 800	15 886
Fastighetsskatt	10 530	-
Styrelsearvode	17 480	-
Förvaltningskostnader	76 820	68 003
Konsultkostnader, undersökningar terrassplattor	9 413	-
Övriga utgifter köpta tjänster	21 293	6 603
	<b>1 226 914</b>	<b>1 124 847</b>

#### Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2013-01-01- 2013-12-31	2012-01-01- 2012-12-31
Byggnader	121 000	104 200
<b>Summa</b>	<b>121 000</b>	<b>104 200</b>

#### Not 6 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	94 194 960	94 194 960
-Omklassificeringar		-
	94 194 960	94 194 960
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-138 850	-34 650
-Årets avskrivning enligt plan	-121 000	-104 200
	-259 850	-138 850
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>93 935 110</b>	<b>94 056 110</b>
Taxeringsvärde bostäder:	51 200 000	52 200 000
Taxeringsvärde lokaler:	1 053 000	-
	<b>52 253 000</b>	<b>52 200 000</b>

Föreningen har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga 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 skatten till 0 kronor.

Marken upplåts med tomträtt av Stockholms kommun.

M  
MK

## Not 7 Aktier i dotterbolag

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

### Specifikation av innehav av aktier i dotterbolag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Snökristallen Parkerings AB, 556849-9122, Stockholm	500	100	50 000
			<b>50 000</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupna intäkter för el och varmvatten	17 456	42 400
Tomträttsavgäld	92 000	92 000
Ekonomisk förvaltning; 1:a kvartalet 2014	13 848	13 847
Fastighetsförsäkring	12 254	11 452
Övriga förutbetalda kostnader	17 233	20 401
	<b>152 791</b>	<b>180 100</b>

## Not 9 Eget kapital

	Insats-kapital	Yttre underhållsfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	71 413 000	29 040	107 897
Avsättning till yttre underhållsfond		96 300	-96 300
Årets resultat			108 196
<b>Vid årets slut</b>	<b>71 413 000</b>	<b>125 340</b>	<b>119 793</b>

## Not 10 Fastighetslån

	2013-12-31	2012-12-31
SBAB 21461504, ränta 2,85 % bundet till 2014-01-01	8 030 448	8 062 900
SBAB 22235648, ränta 3,21 % bundet till 2014-08-22	6 345 750	6 450 750
SBAB 21464147, ränta 4,05 % bundet till 2016-09-30	8 030 448	8 062 900
	22 406 646	22 576 550
-kortfristig del av långfristig skuld	-172 000	-170 554
<b>Summa långfristiga lån</b>	<b>22 234 646</b>	<b>22 405 996</b>

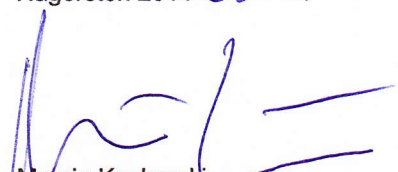
*M*  
*W*

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupen elkostnad	18 674	20 063
Upplupen uppvärmningskostnad	17 916	33 875
Upplupen städkostnad	8 465	-
Upplupen revisionskostnad	15 000	15 000
Upplupen vattenkostnad	9 050	10 574
Förskottsaviserade hyror och avgifter	181 025	158 000
Övrig upplupna kostnader	11 855	-
	<u>261 985</u>	<u>237 512</u>

### Underskrifter

Hägersten 2014-05-11



Marcin Kucharski  
Styrelseordförande



Gösta Jonasson



Jan Holmström

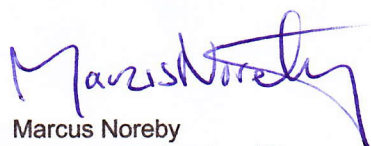


Niklas Jonsson



Robert Rohammar

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-05-21



Marcus Noreby  
BoRevision i Sverige AB