

Årsredovisning för  
**Brf Snökristallen**  
769614-0412  
Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**

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

MB 20  
20  
20  
20  
20  
20

## Förvaltningsberättelse

### Verksamhetsberättelse

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

### 1 Lägenheter samt bilplatser

Föreningen innehar 3 ettor, 10 tvårumslägenheter, 9 trerumslägenheter samt 11 fyrrumslägenheter och 3 femrumslägenheter. Under verksamhetsåret har styrelsen godkänt 9 (fg. år 7) st överlåtelse. En ansökning om andrahandsuthyrning har inkommit och beviljats.

Föreningen har 21 garageplatser och 15 parkeringsplatser. Under året har samtliga garage- och nästan alla parkeringsplatser varit uthyrda.

### 2 Styrelsens sammansättning

Ordförande	Marcin Kucharski
Sekreterare	Robert Rohammar
Ledamöter	Louise Giertha
	Björn Flodin
	Niklas Jonsson

Suppleanter	Gösta Jonasson
Kassör	Maria Boberg

### 3 Firmatecknare

Under verksamhetsåret har styrelseledamöterna, 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, Maria Rohammar, Hillevie Jernberg och Peter Forss.

### 6 Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Brf Ekonomen. Attestering och kontering har utförts av styrelsen. Fortlöpande revisionskontroll har utförts av föreningens förtroendevalda revisor.

### 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 RagnSells som entreprenör
- Hanteringen av hushållssopor har skötts av Stockholm Vatten

### 9 Webbsida

Redaktör för [www.brfsnokristallen.se](http://www.brfsnokristallen.se) har varit Louise Giertha. Webbsidan utvecklas kontinuerligt och är tänkt att vara styrelsens informationskanal till samtliga boende. En Facebook grupp har också bildats och ger medlemmarna möjlighet till snabbt informationsutbyte.

MB  
SG  
AF  
ME  
90

<b><i>Ekonomisk översikt</i></b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm, exkl el och varmvatten	622,5	666,0	631,3
Värme, kr/kvm	66,0	78,5	69,3
Vatten, kr/kvm	18,0	14,7	16,9
Räntekostnader, kr/kvm	245,0	288,5	294,9
Fastighetslån, kr/kvm	8 075,4	8 122,8	8 184,4
Saldo fond för yttre underhåll	221 640,0	125 340,0	29 040,0
Nettoomsättning	2 332 701,0	2 243 665,0	2 150 137,0
Resultat efter finansiella poster	-536 954,0	108 196,0	107 897,0
Soliditet,	75,8 %	75,8 %	75,7 %

#### 10 Årsstämma

Ordinarie årsstämma hölls den 21 maj 2014 i föreningslokalen på Snöskostigen 20. Rösträttslistan omfattade 20 medlemmar. De sedvanliga ärendena fastställdes. Inga motioner hade inkommit.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden och 8 icke protokollförda möten då styrelsen bl.a. träffat representanter från byggbolaget Veidekke AB.

#### 11 Årsavgifter

Under året sänktes avgiften med i snitt 6,5 procent med anledning av att föreningens ekonomi förbättrades till följd av att ett antal lån omförhandlades. Ingen höjning genomfördes för bilplatserna.

#### 12 Övrigt

- Vårstädning anordnades den 25 april 2014.
- Höststädning anordnades den 27 september 2014.
- Styrelsen beslutade att tillämpa K2-regelverket från år 2014, för att hålla nere den ansamlade förlusten. Styrelsen beslutade att ändra avskrivningsplan från progressiv avskrivning till linjär och att avskrivning ska ske med 1,0 % årligen från 1 januari 2014, i enlighet med rekommendationer från föreningens ekonomiförvaltningsföretag Brfekonomen.
- Föreningen har i begränsad omfattning testat matavfallssortering under året och kommer under 2015 utvärdera resultatet för att se ifall det finns förutsättningar för att införa matavfallssortering i hela föreningen
- Under året har den individuella mätningen av varmvatten kommit igång. Nu mäts både elförbrukningen och varmvatten förbrukningen i samtliga lägenheter.
- Under året har diskussioner förts löpande med Veidekke AB för att komma tillrätta med de besiktningsanmärkningarna som ännu inte är åtgärdade. Som ett led i detta arbete kommer styr-systemet för värmen och ventilation att bytas ut. Ett 40 tal punkter kvarstår att åtgärda under 2015.

#### 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.

90  
MB  
LG  
JBF  
MC

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	92 993 160	93 935 110
		<b>92 993 160</b>	<b>93 935 110</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	7	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 043 160</b>	<b>93 985 110</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		39 761	24 211
Övriga fordringar		3 565	1
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	167 982	152 790
		<b>211 308</b>	<b>177 002</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>532 189</b>	<b>422 488</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>743 497</b>	<b>599 490</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>93 786 657</b>	<b>94 584 600</b>

MB  
UO  
80  
AF  
BT  
ME

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		71 413 000	71 413 000
Fond för yttre underhåll		221 640	125 340
		<b>71 634 640</b>	<b>71 538 340</b>
<i>Ansamlad förlust/Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		23 494	11 597
Årets resultat		-536 954	108 196
		<b>-513 460</b>	<b>119 793</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>71 121 180</b>	<b>71 658 133</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	22 028 409	22 234 646
		<b>22 028 409</b>	<b>22 234 646</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	247 480	172 000
Förskott från kunder		-	4 550
Leverantörsskulder		102 871	219 149
Skulder till dotterbolag		850	-
Skatteskulder		10 530	10 530
Övriga skulder		18 218	23 608
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	257 119	261 984
		<b>637 068</b>	<b>691 821</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>93 786 657</b>	<b>94 584 600</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2014-12-31	2013-12-31
Pantbrev	24 440 000	24 440 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

MSB  
UB  
MK

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### 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 Bandyn 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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

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.

MB  
UG  
AK  
BF  
MC

### 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 %.

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

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Avskrivningsprinciper för byggnader

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadernas 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 inte belastats med några kostnader för styrelsearvode.

### Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Årsavgifter	1 817 501	1 837 160
Hyror	199 068	188 107
Individuellt mätt förbrukning	316 132	218 398
<b>Nettoomsättning</b>	<b>2 332 701</b>	<b>2 243 665</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Övriga rörelseintäkter	8 593	8 199
<b>Summa</b>	<b>8 593</b>	<b>8 199</b>

MB  
LG  
90  
M

## Underskrifter

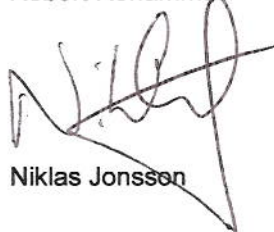
Hägersten 2015-05-18



Marcin Kucharski  
Styrelseordförande



Robert Rohammar

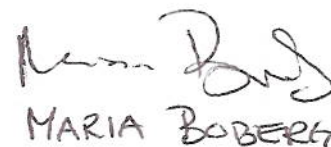


Niklas Jonsson

Louise Giertha



Björn Flodin



MARIA BOBERG

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-05-20



Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB



## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snökristallen för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 2014 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 för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Snökristallen för år 2014.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

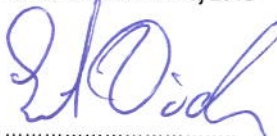
#### *Uttalanden*

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

#### *Övriga upplysningar*

Undertecknad revisor från BoRevision, som inte har valts av stämman, har ersatt av stämman utsedd revisor.

Stockholm den 20 maj 2015



Erik Davidsson  
BoRevision AB