

Årsredovisning för

Brf Snökristallen

769614-0412

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

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 8 (fg. år 9) st överlåtelser. Fyra ansökningar 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	Robert Rohammar
Vice ordförande	Marcin Kucharski
Kassör	Gösta Jonasson
Ledamot	Björn Flodin
Ledamot	Louise Giertta
Suppleant	Per Nyström
Suppleant	Ida Olander

3 Firmatecknare

Under verksamhetsåret har styrelseledamöterna, två i förening, fått teckna föreningens firma. Under verksamhetsåret har dessutom digital attestering av fakturor införts för att snabba på attesteringsprocessen och göra den tryggare för alla parter.

4 Revisorer

Johannes Aasa på BoRevision AB har varit revisor.

5 Valberedning

Valberedningen har bestått av Daniel Snitt samt Daniel Boberg.

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 Sita som entreprenör
- Hanteringen av hushållssopor har skötts av RagnSells

9 Webbsida

Redaktör för www.brfsnokristallen.se har varit Louise Giertta samt Gösta Jonasson. Webbsidan utvecklas kontinuerligt och är tänkt att vara styrelsens informationskanal till samtliga boende. En Facebook grupp finns och ger medlemmarna möjlighet till snabbt informationsutbyte.

Ekonomisk översikt	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm, exkl el och varmvatten	614,2	622,5	666,0
Värme, kr/kvm	64,4	66,0	78,5
Vatten, kr/kvm	17,2	18,0	14,7
Räntekostnader, kr/kvm	215,5	245,0	288,5
Fastighetslån, kr/kvm	7 941,9	8 075,4	8 122,8
Saldo fond för yttre underhåll	317 940	221 640	125 340
Nettoomsättning	2 240 838	2 332 701	2 243 665
Resultat efter finansiella poster	-559 153	-536 954	108 196
Soliditet,	76,0 %	75,8 %	75,8 %

10 Årsstämma

Ordinarie årsstämma hålls den 11 maj 2016 i föreningens lokal på Snöskostigen 20. Två motioner har inkommit och kommer då att behandlas.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden och ca 6 icke protokollförda möten då styrelsen bl.a. träffat representanter från byggbolaget Veidekke AB.

11 Årsavgifter

Under året sänktes avgiften marginellt med någon procentenhet, beroende på andelstal för respektive lägenhet, med anledning av att föreningens ekonomi förbättrades till följd av att ett lån omförhandlades. Ingen höjning genomfördes för bilplatserna.

12 Lån

Under november omförhandlades ett av föreningens tre lån. Lånet på ca 8 miljoner kronor hos Nordea förföll den 18 november. Nya lånet ligger kvar hos Nordea och är bundet i två år till en ränta på 0,78 %. I samband med omförhandlingen amorterades 200 000 kronor av på det gamla lånet för att minska föreningens kassa ner till cirka 400 000 kronor, vilket är en rimlig buffert för en förening av vår storlek.

13 Övrigt

Föreningen har som tidigare år anordnat städdagar där föreningens medlemmar städat och plockat iordning gemensamma utrymmen, klippt buskar på uteplatser samt avslutat dagen med korvbrillning och kaffe. Inför städdagen har styrelsen gjort inköp på material som kan återanvändas vid årets två städdagar samt nyttjas efter behov och årstid i varje trappuppgång.

Styrelsen beslutade att införa digital attestering ihop med vår ekonomiska förvaltare.

Styrelsen har under året tecknat avtal på hiss-skötsel med Kone och förlängt avtalet med vår ekonomiska förvaltare Brf Ekonomen i Stockholm AB.

Arbetet med att komma med de återstående besiktningspunkterna har pågått under året. Ett nytt styr- och övervakningssystem för värme och ventilation från Kabona har installerats i fastigheten. Förutom den temperaturgivaren som är fast monterad i alla lägenheter har 15 av lägenheter utrustats med ytterligare en trådlös givare för att säkerställa rätt temperatur i samtliga lägenheter. FTX aggregatet har under året bytts ut från en roterande värmeväxlare till en motströmsvärmeväxlare, detta för att åtgärda problem med matos i lägenheterna. Åtgärden har varit lyckad.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-609 760
årets resultat	-559 153
Totalt	-1 168 913
disponeras för	
yttre underhållsfond	96 300
balanseras i ny räkning	-1 265 213
Summa	-1 168 913

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 240 838	2 332 701
Övriga rörelseintäkter		7 622	8 593
		2 248 460	2 341 294
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	2	-1 257 980	-1 260 823
Personalkostnader	3	-13 142	-
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-941 950	-941 950
Rörelseresultat		35 388	138 521
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-594 541	-675 800
Resultat efter finansiella poster		-559 153	-536 954
Resultat före skatt		-559 153	-536 954
Årets resultat		-559 153	-536 954

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	5	92 051 210	92 993 160
		92 051 210	92 993 160
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier i dotterbolag	6	50 000	50 000
		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		92 101 210	93 043 160
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		13 432	39 761
Övriga fordringar		14 093	3 565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	185 650	167 982
		213 175	211 308
<i>Kassa och bank</i>		538 698	532 189
Summa omsättningstillgångar		751 873	743 497
SUMMA TILLGÅNGAR		92 853 083	93 786 657

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		71 413 000	71 413 000
Fond för yttre underhåll		317 940	221 640
		71 730 940	71 634 640
<i>Ansamlad förlust/Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-609 760	23 494
Årets resultat		-559 153	-536 954
		-1 168 913	-513 460
Summa eget kapital		70 562 027	71 121 180
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	21 730 186	22 028 409
		21 730 186	22 028 409
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	177 600	247 480
Leverantörsskulder		122 859	102 871
Skulder till dotterbolag		-	850
Skatteskulder		10 530	10 530
Övriga skulder		14 207	18 218
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	235 674	257 119
		560 870	637 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		92 853 083	93 786 657

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Pantbrev	24 440 000	24 440 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom 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.

Tomträätten

Bostadsrättsföreningen köpte samtliga andelar i Mölnor Syd ekonomisk förening som var innehavare av tomträätten 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.

Tomträtsavtal 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.

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 Nettoomsättning

	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Årsavgifter	1 720 300	1 817 501
Hyror	300 840	199 068
Individuellt mätt förbrukning	219 698	316 132
Övriga intäkter	7 622	8 593
Nettoomsättning	2 248 460	2 341 294

Not 2 Driftskostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsskötsel och lokalvård	135 403	149 306
Snöröjning	34 841	34 203
Reparationer	35 793	3 363
El	175 497	179 933
Uppvärmning	177 563	182 064
Vatten	47 579	49 705
Sophämtning	48 658	43 643
Fastighetsförsäkring	19 621	18 686
Tomträttsavgift, övriga avgifter	368 000	368 000
KabelTV, Bredband	101 331	103 266
Fastighetsskatt	-	10 530
Revisionskostnad	15 875	15 303
Föreningskostnader	18 697	628
Förvaltningskostnader	46 762	77 141
Konsultkostnader, undersökningar terrassplattor	-	3 963
Övriga utgifter köpta tjänster	32 360	37 021
	1 257 980	1 276 755

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	10 000	-
Summa	10 000	-
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	3 142	-

Not 4 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader	941 950	941 950
Summa	941 950	941 950

Not 5 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	94 194 960	94 194 960
	94 194 960	94 194 960
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 201 800	-259 850
-Årets avskrivning enligt plan	-941 950	-941 950
	-2 143 750	-1 201 800
Redovisat värde vid årets slut	92 051 210	92 993 160
Taxeringsvärde bostäder:	51 200 000	51 200 000

Taxeringsvärde lokaler:	1 053 000	1 053 000
	52 253 000	52 253 000

Not 6 Aktier i dotterbolag

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

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
			50 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna intäkter för el och varmvatten	35 523	26 078
Tomträtsavgäld	92 000	92 000
Ekonomisk förvaltning; 1:a kvartalet 2015	13 754	13 848
Fastighetsförsäkring	13 509	12 866
Administration av parkeringsbolaget 2014/2015	15 000	7 500
Övriga förutbetalda kostnader	15 864	15 690
	185 650	167 982

Not 8 Eget kapital

	Insats- kapital	Yttre underhållsfond	Ansamlad förlust
Vid årets början	71 413 000	221 640	-513 460
Avsättning till yttre underhållsfond		96 300	-96 300
Årets resultat			-559 153
Vid årets slut	71 413 000	317 940	-1 168 913

Not 9 Fastighetslån

	2015-12-31	2014-12-31
Nordea ränta 1,85 % bundet till 2019-11-20	6 162 000	6 267 000
Nordea ränta 0,78% bundet till 2017-11-20	7 788 511	8 013 576
SBAB 21464147, ränta 4,05 % bundet till 2016-09-30	7 957 275	7 995 313
	21 907 786	22 275 889
-kortfristig del av långfristig skuld	-177 600	-247 480
Summa långfristiga lån	21 730 186	22 028 409

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen elkostnad	17 759	17 057
Upplupen uppvärmningskostnad	18 383	20 802
Upplupen städkostnad	9 719	-
Upplupen revisionskostnad	17 000	16 000
Upplupna räntor	11 104	32 161
Upplupen vattenkostnad	-	9 900
Förskottsaviserade hyror och avgifter	154 765	159 147
Övrig upplupna kostnader	6 944	2 052
	235 674	257 119

Underskrifter

Hägersten 2016-

Robert Rohammar
Styrelseordförande

Marcin Kucharski

Louise Giertta

Gösta Jonasson

Björn Flodin

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-

Johannes Aasa
BoRevision i Sverige AB