

Årsredovisning

för

Brf Snöfrid 1

769603-8418

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Brf Snöfrid 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Snöfrid 1

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1999-01-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2013-04-11 hos Bolagsverket.

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Maja Jönsson	Ordförande
Andreas Skoglund	Kassör
Diana Lorentzon	Sekreterare
Magnus Keijser	Ledamot
Carl Tofft	Ledamot
Janne Hellstedt	Ledamot
Brett Horrocks	Suppleant
Håkan Adén	Suppleant
Mats Skön	Suppleant

Revisor har varit Per Engzell, Engzell Revision AB.

I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Janne Hellstedt som suttit i 3 år. Mats Skön har flyttat 28/2 2014 och därför avgått ur styrelsen. Carl Tofft, Brett Horrocks och Håkan Adén kan avgå eller väljas om.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2013-05-23.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 11 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalats till styrelsen under året.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av Nordstaden.

19

Fastigheten

Föreningens fastighet består av 87 st medlemslägenheter varav 19 st har överlåtits under året.

Föreningen upplåter med hyresrätt 7 st bostäder, 1 st lokal.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet
Anzelius Per

Yta
35 m2

Kontraktets löptid
2014-08-01

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Omläggning av fastighetens samtliga tak juni 2013.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:

Stamspolning mars 2014.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 102 006 000 kr varav 46 800 000 kr avser mark.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade, under januari 2013 hade föreningen en avgiftsfri månad.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1210 kr per bostadslägenhet under 2013, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Elkostnad/kvm totalyta	33	30	33	41	36
Värmekostnad/kvm totalyta	141	139	131	143	126
Vattenkostnad/kvm totalyta	18	21	16	16	18

18

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 455 491
reservering yttre fond	-306 018
årets vinst	91 821
	-1 669 688

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 669 688

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

19

Resultaträkning

	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	3 072 154	3 277 560
Övriga rörelseintäkter		123 240	111 063
		3 195 394	3 388 623
Rörelsens kostnader	2		
Reparationer och underhåll		-371 861	-460 979
Driftskostnader		-471 823	-620 993
Taxebundna kostnader		-1 053 099	-1 038 690
Administrationskostnader		-136 310	-178 055
Fastighetsskatt/Kommunal avgift		-115 800	-128 310
Avskrivningar		-553 177	-491 260
		-2 702 070	-2 918 287
Rörelseresultat		493 324	470 336
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		12 725	50 281
Räntekostnader och liknande resultatposter		-414 228	-438 324
		-401 503	-388 043
Resultat efter finansiella poster		91 821	82 293
Årets resultat		91 821	82 293

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	3	78 198 427	77 197 884
Maskiner och Inventarier	4	55 900	67 120
		78 254 327	77 265 004

Summa anläggningstillgångar

78 254 327

77 265 004

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och avgiftsfordringar		7 977	0
Skattefordringar		141 809	128 379
Övriga fordringar		0	4 982
Förutbetalda kostnader	5	68 882	63 974
		218 668	197 335

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

2 402 717

3 242 687

2 621 385

3 440 022

Summa tillgångar

80 875 712

80 705 026

19

Balansräkning

Not

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

6

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

58 632 700

58 632 700

Upplåtelseavgifter

7 785 158

7 785 158

Fond för yttre underhåll

2 398 808

2 092 790

68 816 666

68 510 648

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-1 761 509

-1 062 439

Dispositionsfond

0

-475 345

Årets resultat

91 821

82 293

-1 669 688

-1 455 491

Summa eget kapital

67 146 978

67 055 157

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

13 090 000

13 090 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

343 144

427 761

Övriga skulder

4 795

6 124

Upplupna kostnader

8

78 827

48 103

Förutbetalda avgifter och hyror

211 968

77 881

Summa kortfristiga skulder

638 734

559 869

Summa eget kapital och skulder

80 875 712

80 705 026

Ställda säkerheter

Övriga ställda panten och säkerheter

Fastighetsinteckningar

49 304 600

49 304 600

49 304 600

49 304 600

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Avskrivning på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och den förväntade nyttjandeperioden.

Noter

Not Avskrivningar

	2013-12-31	2012-12-31
Byggnad	0,50 %	0,50 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %	5,00 %
Maskiner	10,00 %	10,00 %
Värmeanläggning	5,00 %	0,00 %
Tak	2,85 %	0,00 %

Not 1

	2013	2012
Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	2 419 714	2 639 715
Hysesintäkter bostäder	492 740	475 786
Hysesintäkter lokaler	40 800	27 360
Hysesintäkter förråd	2 200	2 400
Hysesintäkt bredband	116 700	132 300
	3 072 154	3 277 561

Not 2

	2013	2012
Reparationer och underhåll		
Hyseslokal	0	1 371
Tvättstuga	56 526	52 401
Soprum	0	3 019
Dörrar och lås	2 570	853
VA	19 526	122 000
Värme	1 128	0
Ventilation	21 315	16 699
El	15 121	38 841
Hissar	12 471	21 152
Portar	0	4 247
Tak	0	4 534
Fönster	1 194	4 767
Övriga gemensamma utrymmen	6 500	0
Vattenskada	225 510	134 054
Övriga rep./underhåll	0	57 041
Gård	10 000	0
	371 861	460 979
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel grundavtal	58 621	57 996
Fastighetsskötsel extradeb	4 200	10 412
Snöröjning/sandning	23 265	44 198
Städning grundavtal	85 637	83 316
Städning extradebiteringar	20 000	1 843
Hyra av entrémattor	15 105	15 105
Serviceavtal	2 500	9 485
Hiss serviceavtal	11 475	8 100
Grovsopor	18 980	49 632
Fastighetsförsäkring	61 936	58 024
Självrisker	0	66 000
Kabel-tv	24 389	24 292
Bredband	115 200	138 900
Arvode teknisk förvaltning	3 438	1 688
Förbrukningsinventarier	0	12 265
Förbrukningsmaterial	8 413	38 464
Trivselkostnader	18 663	1 273
	471 822	620 993
Taxebundna kostnader		
Elavgifter	166 804	153 076
Uppvärmning	712 216	702 351
Vatten	91 083	105 635
Sophämtning	82 996	77 628
	1 053 099	1 038 690

A

Administrationskostnader

Hemsida	650	375
Administration, kontorsmateriel	7 546	7 321
Styrelseomkostnader	19 562	24 898
Revisionsarvode extern revisor	16 250	16 250
Möteskostnader	1 250	785
Arvode ekonomisk förvaltning	75 708	75 428
Konsultarvoden	0	48 940
Bankkostnader	3 492	4 058
Medlems- och föreningsavgifter	8 002	0
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 850	0
	136 310	178 055

Fastighetsskatt/kommunal avgift

Kommunal fastighetsavgift	113 740	128 310
Fastighetsskatt	2 060	0
	115 800	128 310

Avskrivningar

Avskrivning byggnad	260 815	260 815
Avskrivning fastighetsförbättringar	219 225	219 225
Avskrivning maskiner	11 220	11 220
Avskrivning värmeanläggning	17 845	0
Avskrivning tak	44 072	0
	553 177	491 260

Not 3 Byggnader och mark

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	56 966 690	56 609 800
Inköp	1 542 500	356 890
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 509 190	56 966 690
Ingående avskrivningar	-5 656 212	-5 176 172
Årets avskrivningar	-541 957	-480 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 198 169	-5 656 212
Utgående redovisat värde	52 311 021	51 310 478
Taxeringsvärden byggnader	55 206 000	49 800 000
Taxeringsvärden mark	46 800 000	53 000 000
	102 006 000	102 800 000
Bokfört värde byggnader	52 311 021	51 310 478
Bokfört värde mark	25 887 406	25 887 406
	78 198 427	77 197 884

19

Not 4 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående anskaffningsvärden	112 000	112 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	112 000	112 000
Ingående avskrivningar	-44 880	-33 660
Årets avskrivningar	-11 220	-11 220
Utgående ackumulerade avskrivningar	-56 100	-44 880
Utgående redovisat värde	55 900	67 120

Not 5 Förutbetalda kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetald försäkring	26 809	24 404
Förutbetald kabel-TV	6 097	6 094
Förutbetald ekonomisk förvaltning	18 927	18 927
Förutbetalt Nordstaden	14 549	14 549
Förutbetalt Fastighetsägarna	2 500	0
	68 882	63 974

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåt. avgifter	Fond yttre underhåll	Balans. resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	58 632 700	7 785 158	2 092 790	-1 537 784	82 293
Reservering yttre fond			306 018	-306 018	
Disposition av föregående års resultat:				82 293	-82 293
Årets resultat					91 821
Belopp vid årets utgång	58 632 700	7 785 158	2 398 808	-1 761 509	91 821

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2013-12-31	Lånebelopp 2012-12-31
Swedbank Hypotek	2,79	3 mån	3 890 000	3 890 000
Swedbank Hypotek	3,78	2015-09-25	4 600 000	4 600 000
Swedbank Hypotek	2,80	2014-09-25	4 600 000	4 600 000
			13 090 000	13 090 000

K

Not 8 Upplupna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Upplupen kostnad för vatten	22 810	20 117
Upplupna räntekostnader	27 217	27 985
Upplupen kostnad bredband	28 800	0
	78 827	48 102

Stockholm den

914

2014



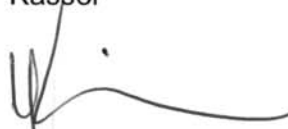
Maja Jönsson
Ordförande



Andreas Skoglund
Kassör



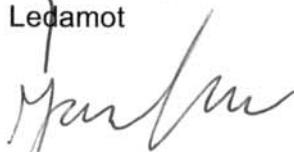
Diana Lorentzon
Sekreterare



Magnus Keijser
Ledamot



Carl Tofft
Ledamot



Janne Hellstedt
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

1014

2014



Per Engzell
~~Revisor~~
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snöfrid 1, org.nr 769603-8418

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snöfrid 1 för år 2013.

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 revisionssed 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 2013-12-31 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 överskott eller underskott samt styrelsens förvaltning för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott, 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 beträffande föreningens överskott eller underskott och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

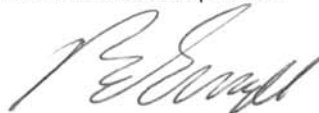
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, 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 underskott enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 10 april 2014



Per Engzell
Auktoriserad revisor