allabrf.se

sbc

Sveriges
BostadsrättsCentrum

2017

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Snökristallen

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snökristallen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-21 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Thomas Andersson	Ledamot	
Maria Lindholm	Ledamot	
Pirkko Pajukoski	Ledamot	
Annette Paulsson	Ledamot	
Monica Wessberg	Ledamot	Avgått pga flytt
Golala Safari	Suppleant	Avgått

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ragnar Nordborg	Ordinarie Extern	-

Valberedning

Birgitta Eriksson	
Hans Eriksson	Sammankallande

Stämmor
Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-24.

Fastighetsfakta
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SNÖKRISTALLEN 1	1982	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

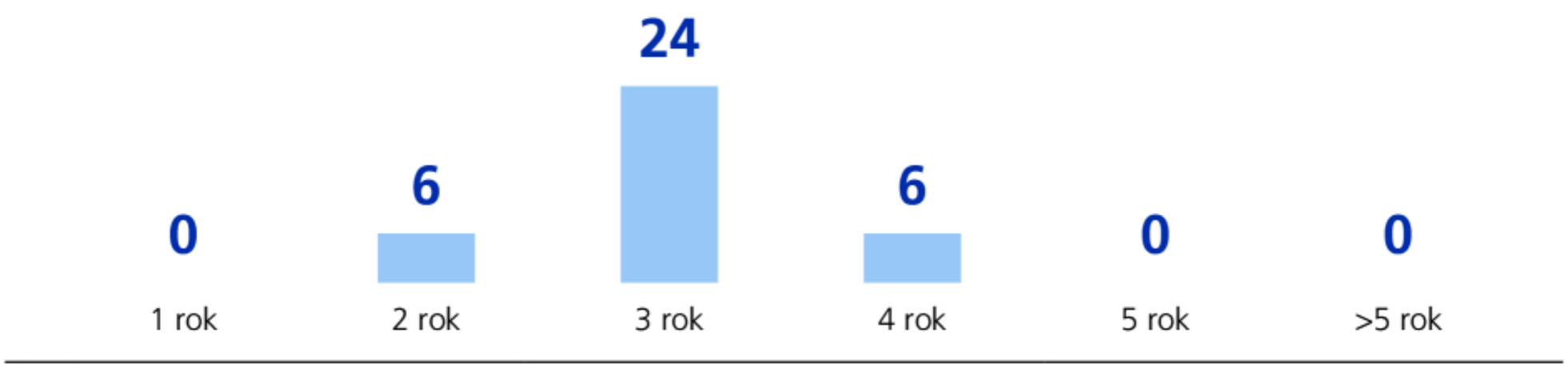
Uppvärmning sker via vattenburen värme via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 6 flerbostadshus.
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 831 m², varav 2 441 m² utgör lägenhetsyta och 390 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av altandörrar, nedre plan till säkerhetsdörrar	2017
Byte av ytterdörrar, brand- och säkerhetsdörrar	2016
Byte av grindar till altaner där behov föreligger	2016 - 2017
Reparation av elkontakter, uteplatser	2016
Samtliga vattenmätare byttes ut.	2016
OVK-besiktning utförd av OVK-Center	2016
Reparation av tak	2015
Stamspolning	2015
Nedtagning av pilträd vid parkeringen	2015
Underhåll radiatorer	2014
Besiktning av tak	2014
Målning av altaner	2014
Byte av resterande fläktkåpor	2013
OVK besiktning, rengöring av ventilationskanaler	2013
Byte av dörr soprum	2013
Ny myntautomat till tvättstugan	2012
Fläktkåpor, 4 st utbytta	2012
Oljeelement till tvättstugan	2012
Målning av hängrännor, vindskivor och lyktstolpar	2012
Flaggstång	2011
Nya brevlådor monterades	2011
Gemensamma yttre väggar och svalgångar rödmålades	2011
Nya komposter, biokuber 4 st	2011
Byte av ljudisolering fläktskåp	2011
Nytt torkskåp till tvättstugan	2011
Ny dörr till grovsoprummet	2011
Slamsugning av dagvattenbrunnar	2010
Byte av resterande förrådsdörrar	2009
Ventilationsrengöring	2009
Installation fjärrvärme, internet och kabel-tv	2008
Energideklaration	2008
Koll brandvarnare	2007
Ny Ventrac (klippare/snöplog)	2007
Nya förrådsdörrar	2007
Renovering badrum	2007

Planerat underhåll	År
Åtgärd läckage vilplan, övre plan	2018
Ytskikt i tvättstugan	2018
Ytterbelysning, fasader och lampor på stolparna	2018
OVK, rengöring av ventilationskanaler	2018
Radonmätning	2018

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

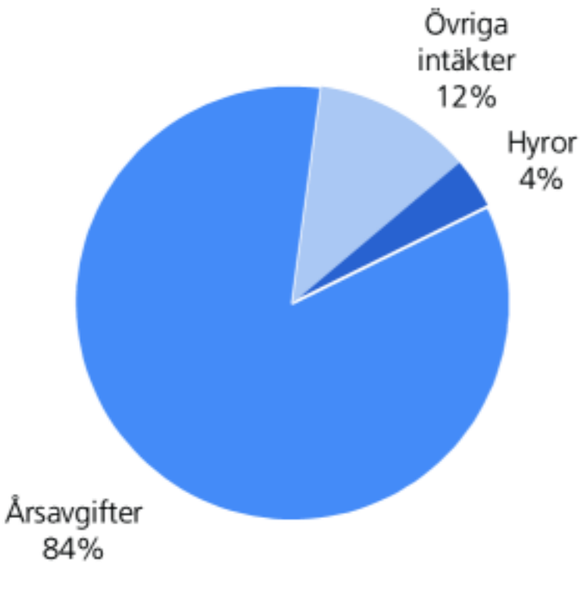
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Bredband via fiber
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Leverantör av TV-kanaler	Bredbandsbolaget

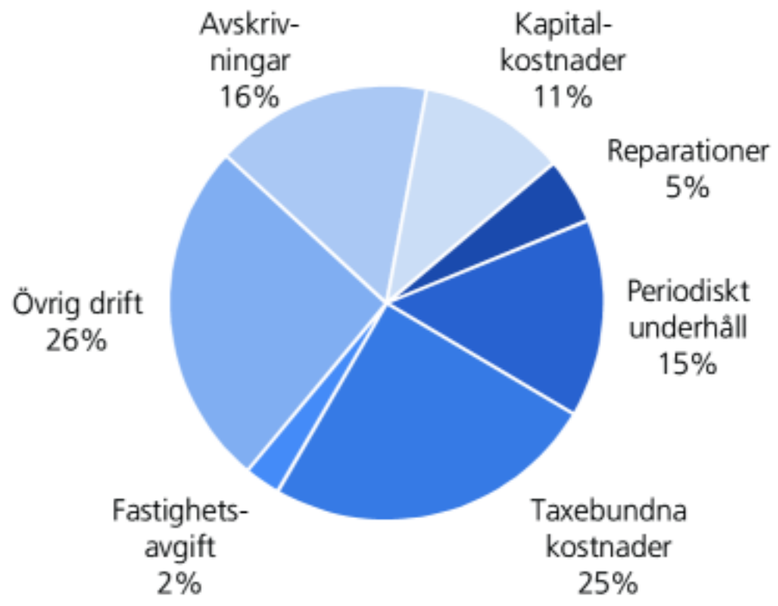
Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 503 918**	**1 854 194**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 970 602	1 940 321
Finansiella intäkter	26	325
Minskning kortfristiga fordringar	74	1 516
Ökning av kortfristiga skulder	0	5 268
	1 970 702	**1 947 430**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 302 288	1 374 627
Finansiella kostnader	195 336	202 703
Ökning av materiella anläggningstillgångar	95 691	360 375
Minskning av långfristiga skulder	360 000	360 000
Minskning av kortfristiga skulder	390	0
	1 953 705	**2 297 705**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**1 520 916**	**1 503 918**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**16 997**	**-350 275**

*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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Altandörrarna på nedervåningarna byttes ut till säkerhetsdörrar. OVK-besiktning har utförts. Lekplatsen har kontrollerats av behörig inspektör och åtgärdats enligt inspektionen. Brandsläckare delades ut till samtliga lägenheter.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st
Överlåtelser under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 49
Tillkommande medlemmar: 2
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 47

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	682	682	696	694
Lån/m² bostadsrättsyta	3 636	3 784	3 931	4 042
Elkostnad/m² totalyta	71	63	68	59
Vattenkostnad/m² totalyta	66	61	46	50
Kapitalkostnader/m² totalyta	69	72	72	118
Soliditet (%)	25	23	22	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	185	89	541	425
Nettoomsättning (tkr)	1 963	1 940	1 999	1 960

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 441 m² bostäder och 390 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	131 000	0	0	131 000
Fond för yttre underhåll	673 445	42 414	0	631 031
S:a bundet eget kapital	**804 445**	**42 414**	**0**	**762 031**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	2 085 716	-42 414	89 411	2 038 719
Årets resultat	185 015	185 015	-89 411	89 411
S:a fritt eget kapital	**2 270 731**	**142 601**	**0**	**2 128 130**
S:a eget kapital	**3 075 176**	**185 015**	**0**	**2 890 161**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	185 015
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 128 130
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-42 414
summa balanserat resultat	**2 270 731**

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-142 601
att i ny räkning överförs	**2 128 130**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 963 422	1 939 530
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 180	791
Summa rörelseintäkter		**1 970 602**	**1 940 321**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 024 501	-1 177 904
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 908	-79 956
Personalkostnader	Not 6	-131 879	-116 767
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-287 990	-273 904
Summa rörelsekostnader		**-1 590 278**	**-1 648 532**
RÖRELSERESULTAT		**380 325**	**291 789**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		26	325
Räntekostnader och liknande resultatposter		-195 336	-202 703
Summa finansiella poster		**-195 310**	**-202 378**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**185 015**	**89 411**
ÅRETS RESULTAT		**185 015**	**89 411**

Balansräkning

		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 887 772	11 080 070
Maskiner och inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**10 887 772**	**11 080 070**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 800**	**2 800**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**10 890 572**	**11 082 870**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		31	120
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 539 619	1 530 299
Summa kortfristiga fordringar		**1 539 650**	**1 530 419**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		17 894	10 201
Summa kassa och bank		**17 894**	**10 201**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 557 544**	**1 540 620**
SUMMA TILLGÅNGAR		**12 448 116**	**12 623 491**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 000	131 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	673 445	631 031
Summa bundet eget kapital		**804 445**	**762 031**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 085 716	2 038 719
Årets resultat		185 015	89 411
Summa fritt eget kapital		**2 270 731**	**2 128 130**
SUMMA EGET KAPITAL		**3 075 176**	**2 890 161**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	8 516 089	8 876 089
Summa långfristiga skulder		**8 516 089**	**8 876 089**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	360 000	360 000
Leverantörsskulder		57 527	81 613
Övriga skulder		252 512	233 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	186 812	182 501
Summa kortfristiga skulder		**856 851**	**857 241**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**12 448 116**	**12 623 491**

Noter

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.

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.

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

Avskrivningar	**2017**	**2016**
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Maskiner	Fullt avskriven	5 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	**2016**
Årsavgifter	1 664 151	1 664 151
Hyror parkering	13 556	13 556
Hyror garage	61 470	61 056
Vattenintäkter	71 959	52 581
Elintäkter	140 291	139 266
Tvättstuga	11 961	8 883
Öresutjämning	35	37
	1 963 422	**1 939 530**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	**2016**
Övriga intäkter	7 180	791
	7 180	**791**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	2017	2016
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställning	0	5 400
Snöröjning/sandning	4 749	3 850
OVK Obl. Ventilationskontroll	18 750	14 625
Gemensamma utrymmen	0	274
Gård	17 482	8 249
Förbrukningsmateriel	12 669	7 989
Brandskydd	12 612	5 800
Fordon	12 181	13 429
	78 444	**59 615**
Reparationer		
Tvättstuga	0	513
Entré/trapphus	0	5 641
Lås	2 367	22 271
VVS	31 504	0
Värmeanläggning/undercentral	15 370	0
Ventilation	38 198	0
Elinstallationer	0	3 423
Mark/gård/utemiljö	0	3 512
	87 439	**35 360**
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	39 513	391 000
VVS	0	76 356
Värmeanläggning	0	14 884
Elinstallationer	0	38 403
Balkonger/altaner	223 280	0
	262 793	**520 643**
Taxebundna kostnader		
El	200 953	179 252
Vatten	187 917	172 360
Sophämtning/renhållning	46 878	43 966
Grovsopor	8 719	0
	444 467	**395 578**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	51 283	49 479
Kabel-TV	53 181	70 335
	104 464	**119 814**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**46 894**	**46 894**
TOTALT DRIFTKOSTNADER	**1 024 501**	**1 177 904**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2017	2016
Kreditupplysning	612	1 957
Juridiska åtgärder	55 750	0
Inkassering avgift/hyra	2 125	5 200
Revisionsarvode extern revisor	1 500	1 500
Föreningskostnader	3 275	2 635
Styrelseomkostnader	456	301
Fritids- och trivselkostnader	3 566	5 593
Studieverksamhet	5 000	0
Förvaltningsarvode	49 952	48 619
Administration	4 244	5 323
Korttidsinventarier	5 499	3 900
Konsultarvode	9 000	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 930	4 930
	145 908	**79 956**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

	2017	2016
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	59 000	59 000
Löner	46 155	33 380
Sociala kostnader	26 724	24 387
	131 879	**116 767**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2017	2016
Byggnad	168 405	168 405
Förbättringar	119 585	103 280
Maskiner	0	2 220
	287 990	**273 904**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	15 389 875	15 029 500
Nyanskaffningar	95 691	360 375
Utgående anskaffningsvärde	**15 485 566**	**15 389 875**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-4 309 805	-4 038 120
Årets avskrivningar enligt plan	-287 990	-271 685
Utgående avskrivning enligt plan	**-4 597 794**	**-4 309 805**
Planenligt restvärde vid årets slut	**10 887 772**	**11 080 070**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 827 000	1 827 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 819 000	10 819 000
Taxeringsvärde mark	3 319 000	3 319 000
	14 138 000	**14 138 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	13 498 000	13 498 000
Lokaler	640 000	640 000
	14 138 000	**14 138 000**

Not 9 MASKINER OCH INVENTARIER	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	359 700	359 700
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	**359 700**	**359 700**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-359 700	-357 480
Årets avskrivningar enligt plan	0	-2 220
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ack. avskrivningar enligt plan	**-359 700**	**-359 700**
Redovisat restvärde vid årets slut	**0**	**0**

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
	2 800	**2 800**

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2017-12-31**	**2016-12-31**
Skattekonto	30 383	30 368
Skattefordran	6 214	6 214
Klientmedel hos SBC	1 503 022	1 493 717
	1 539 619	**1 530 299**

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	631 031	122 067
Reservering enligt stadgar	42 414	42 414
Reservering enligt stämmobeslut	0	466 550
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	**673 445**	**631 031**

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	1,900 %	2 958 696	3 078 696	2020-12-18
Swedbank	2,170 %	2 958 696	3 078 696	2022-12-20
Swedbank	2,380 %	2 958 697	3 078 697	2024-12-18
Summa skulder till kreditinstitut		**8 876 089**	**9 236 089**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-360 000	-360 000	
		8 516 089	**8 876 089**	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 076 089 kr.

Not 14 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	12 923 000	12 923 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Ränta	17 493	18 202
Avgifter och hyror	169 319	164 299
	186 812	**182 501**

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Följande kommer att åtgärdas: ytskikt golv och väggar samt wc i tvättstugan, ytterbelysning stolpar och fasader samt läckage mellan trapphus och vägg övre vilplan.

Kanalrengöring kommer att äga rum under våren. Radonmätning utförs under året.

Brf Snökristallen
716417-9082

Styrelsens underskrifter

RIMBO den 7 / 3 2018

Thomas Andersson
Ledamot

Maria Lindholm
Ledamot

Pirkko Pajukoski
Ledamot

Annette Paulsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 03 2018

Ragnar Nordborg
Extern revisor

allabrf.se

Revisionsberättelse

Undertecknade som utsetts att granska Bostadsrättsföreningen Snökristallens räkenskaper och förvaltning får efter slutförd revision avgiva följande berättelse för verksamheten tiden 17-01-01 –17-12-31.

För fullgörande av vårt uppdrag har vi tagit del av föreningens räkenskaper, årsredovisning, protokoll samt övriga handlingar, som lämnar upplysning om föreningens ekonomi.

Då anledning till anmärkning inte föreligger beträffande bokföringen föreslår förenings stämman.

Att fastställa balansräkningen som slutade på kronor 12 448 116:-
Att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Rimbo den 11 Mar 2018.

Ragnar Nordborg