



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Snöstormen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

### 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 2019 och 2048.
- 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.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 1984-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

##### Styrelsen

|                                   |           |                 |
|-----------------------------------|-----------|-----------------|
| Rebecca Antonietta Englund        | Ledamot   |                 |
| Eine Margareta Erlandsson         | Ledamot   |                 |
| Viktor Torsten Lyth               | Ledamot   | Slutat 201911   |
| Viktor Sven Erik Petersson        | Ledamot   |                 |
| Ingela Kristina Svederus          | Ledamot   |                 |
| Therese Helen Stefansdotter Thörn | Ledamot   |                 |
| Jonas Larsson                     | Ledamot   | Flyttade 201911 |
| Aran Asaiesh                      | Suppleant |                 |
| Alexander Davies                  | Suppleant |                 |
| Märta Ingegärd Karlsson           | Suppleant |                 |

Under året har föreningen haft ledamöter som har avgått pga. flytt, Aran Asaiesh har ersatt Jonas Larsson och Alexander Davies har ersatt Viktor Lyth. Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av minst 3 ledamöter under räkenskapsåret, vilket den har gjort.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Carina Öfors

Godkänd revisor

RC Revision Stockholm AB

### Valberedning

Erik Arnelöf

Ina Eriksson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun    |
|----------------------|---------|-----------|
| SNÖSTORMEN 1         | 1987    | Stockholm |

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

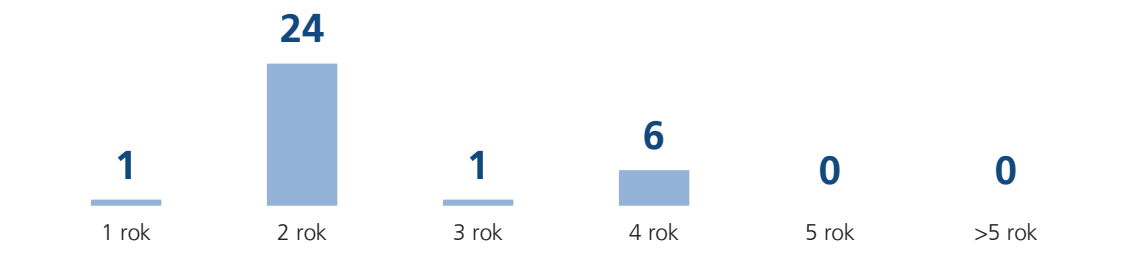
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 064 m<sup>2</sup>, varav 1 972 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 92 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid     |
|------------------------|-------------------|------------|
| Föreningslokal         | 27 m <sup>2</sup> |            |
| Möbelverkstad          | 65 m <sup>2</sup> | 2021-03-31 |

| Gemensamhetsutrymmen | Kommentar  |
|----------------------|--|
| Bastu                | Inrymd i föreningslokalen  |
| Föreningslokal       | Används även som lägenhet för övernattnings till förenings medlemmar |

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll                       | År          | Kommentar  |
|--|-------------|--|
| Trapphusrenovering                     | 2019        | Målning av väggar och tak  |
| Renovering portar                      | 2019        | Lackering utvändigt på framsidan   |
| Renovering tapetserarlokal             | 2019        | Byte av golvmatta del av lägenhet pga. skada.  |
| Nytt låssystem                         | 2017        | Elektroniskt låssystem i entréer och bakdörrar   |
| Ny belysning i källargångar och portar | 2015        | Ny rörelsestyrd belysning i källargångar och portar på framsidan   |
| Ny ventilation                         | 2014        | Kompletterande ventilation lägenheter och kryppgrund   |
| Nya källardörrar                       | 2014        | Samtliga källardörrar utbyta till modern standard och brandsäkerhet  |
| Utökning p-yta                         | 2013        | Utökad p-yta med 5 p-platser   |
| Fastighetsnät bredband                 | 2013        | Installerat bredbandsnät i varje lägenhet och lokal.   |
| Tilläggsisolering                      | 2012        | Tilläggsisolering kallvind   |
| Fasadrenovering                        | 2011        | Lagning o renovering, omfärgning, fasad och sockel, renovering portar o portiklar fram- o baksidan                         |
| Fönsterrenovering                      | 2011        | Lagning o renovering, utbytt till energiglas innerutor, ny fönsterplåt   |
| Balkongrenovering                      | 2011        | Lagning o renovering, ny beläggning ovsida samt ommålning front o undersidor.  |
| Omdränering husgrund                   | 2010        | Omdränering runt huset samt markplanering  |
| Tak över portar-baksidan               | 2007        | Nya tak över portar på baksidan  |
| Ny/ombyggd Tvättstuga                  | 2004        | Helt ombyggd tvättstuga med ny maskinell utrustning  |
| Utbyte entrédörrar                     | 2001        | Både fram o baksida samt portlåssystem   |
| Nytt värmesystem                       | 1999        | Byte till fjärrvärme, utbyte ventiler på alla radiatorer   |
| Elstambyte                             | 1998 - 1999 | Utbyte av el i alla lägenheter.  |
| Nya balkonger                          | 1993        | Alla balkonger är utbytta.   |
| Rörstambyte                            | 1988        | Samtliga lägenheter och trapphus.  |
| Omläggning av tak                      | 1988        | Gjordes strax efter köp av fastigheten.  |
| Planerat underhåll                     | År          | Kommentar  |
| Tvättstuga                             | 2020        | Översyn och ev. byte eller tillägg av torktumlare, tvättmaskiner och torkskåp.   |
| Byte värmestammar                      | 2020        | Värmestammar, stamventiler, radiatorer samt termostater byts ut.   |
| Tak                                    | 2021        | Ommurning av skorsten, byte av takpannor inkl. papp och läkt, byte av stuprör och hängrännor samt byte av rötskadad spont. |

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

| Avtal  | Leverantör                          |
|--|-------------------------------------|
| TV, bredband och telefoni                              | Com Hem                             |
| Fjärrvärme och nätanslutning el till huset             | Fortum Värme och Fortum Energi      |
| Lägenhetsförteckning                                   | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Ekonomisk förvaltning                                  | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Fiberoptiskt bredband (nod till huset)                 | STOKAB                              |
| Bredband och telefoni avs. det interna fastighetsnätet | Ownit Broadband                     |
| Teknisk Förvaltning                                    | SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB |
| Trappstädning  | Maries Puts & Städ                  |

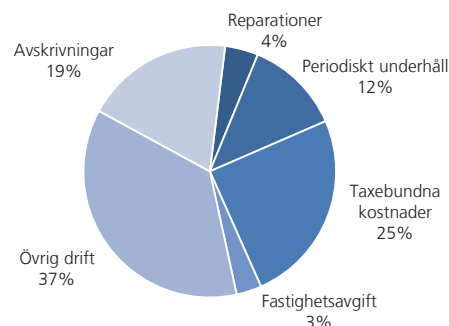
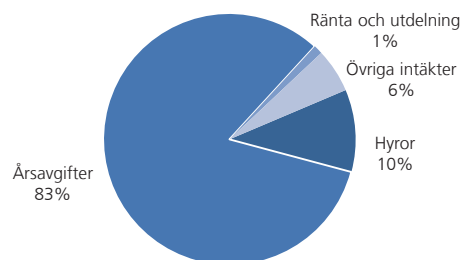
## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2024.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2019             | 2018             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>5 158 017</b> | <b>4 742 419</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 1 367 908        | 1 348 154        |
| Finansiella intäkter                     | 16 301           | 14 732           |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 119 490          | 126 440          |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 4 198            |
|  | <b>1 503 699</b> | <b>1 493 524</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl. avskrivningar     | 1 291 021        | 1 077 881        |
| Finansiella kostnader                    | 45               | 3                |
| Minskning av långfristiga skulder        | 0                | 42               |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 9 999            | 0                |
|  | <b>1 301 065</b> | <b>1 077 926</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>5 360 651</b> | <b>5 158 017</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>202 634</b>   | <b>415 598</b>   |

\*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 1 377 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

Brandbesiktning genomfördes under året och 2 brandsläckare sattes upp per trapphus. Besiktningen genomfördes av Brandsäkra.

Målning av samtliga trappuppgångar genomfördes av Timblads måleri till en kostnad av 158 000 kr exklusive moms.

Trappstädning startade i september av Maries Puts & Städ, varannan vecka i trapphusen samt en gång i månaden i tvättstugan och i gästlägenheten. Kostnad 47 000kr/år ex moms.

De lägenheter som uppmätts med förhöjt radonvärde åtgärdades med tätning av lister samt insättning av ventiler. Ny mätning planerades till oktober 2019- januari 2020 då nya åtgärder får planeras.

Byte av sopkärl till två större plastkärl gjorde under hösten. Det är mer miljövänligt, bättre för sophämtarna samt innebär något lägre kostnad per år för föreningen. Sopkärlen för matavfall finns kvar.

Underhållsplan för åren 2019 - 2048 finns framtagen av SBC. En mer detaljerad plan kommer att upprättas och beslut om åtgärder tas på styrelsemöten under 2020.

Ett steg till digitalisering av information togs genom medlemsuppkoppling till "Boappa". Medlemmar som är uppkopplade till appen kan där hitta information, chatta med styrelsemedlemmar och varandra. Styrelserum för info mellan styrelsemedlemmar finns också.

Beslut togs i styrelsen om att även anlita SBC för teknisk förvaltning till en kostnad av 56 500/år. Start januari 2020. Startmöte hölls i januari 2020. Den tekniska förvaltningen innebär en stor förändring i skötseln av fastigheten där vi kommer att ha regelbundna driftmöten med SBC och en rondering i fastigheten var 14:e dag.

Den ekonomiska förvaltningen sköts fortsättningsvis av SBC. Efter att ha tagit in offerter från andra förvaltare beslutade styrelsen att fortsätta med SBC. Villkoren omförhandlades och förvaltningskostnaderna blev nu lägre än tidigare.

SBC har nu hand om kön till parkering och garage. Medlemmarna anmäler därmed intresse av p plats till SBC samt ställer förfrågan till SBC om var i kön man befinner sig.

Renovering av golv i Tapetserarlokalen genomfördes av Struktursanering pga. skada. Kostnad 16000 kr ex moms.

Reparation genomfört av en ventil på värmesystemet i källaren som läckte.

Trädbeskrning utfört av Arborist skedde av rönarna, pilen, krikonträdet samt buskar runt träden.

I övrigt har enbart mindre underhåll och reparationer skett under året.

### Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st

Överlåtelser under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019  | 2018  | 2017  | 2016  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 580   | 570   | 524   | 539   |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 164 | 1 131 | 1 923 | 1 079 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 22    | 21    | 18    | 17    |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 124   | 128   | 123   | 131   |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 25    | 25    | 23    | 25    |
| Soliditet (%)                            | 98    | 98    | 98    | 97    |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -211  | -19   | -377  | -26   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 368 | 1 342 | 1 300 | 1 307 |

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 972 m<sup>2</sup> bostäder och 92 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition<br>av<br>föregående<br>års resultat<br>enl.<br>stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|---|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |   |                            |
| Inbetalda insatser             | 7 226 797                  | 0                        | 0   | 7 226 797                  |
| Upplåtelseavgifter             | 10 694 497                 | 0                        | 0   | 10 694 497                 |
| Ack kostnad för nyupplåtelse   | -43 650                    | 0                        | 0   | -43 650                    |
| Fond för yttre underhåll       | 285 388                    | 96 000                   | -41 939   | 231 327                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>18 163 032</b>          | <b>96 000</b>            | <b>-41 939</b>  | <b>18 108 971</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |   |                            |
| Balanserat resultat            | -7 083 836                 | -96 000                  | 22 700  | -7 010 536                 |
| Årets resultat                 | -211 098                   | -211 098                 | 19 239  | -19 239                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-7 294 934</b>          | <b>-307 098</b>          | <b>41 939</b>   | <b>-7 029 775</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>10 868 098</b>          | <b>-211 098</b>          | <b>0</b>  | <b>11 079 196</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | -211 098          |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -6 987 836        |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -96 000           |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-7 294 934</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

|                   |
|-------------------|
| 196 315           |
| <b>-7 098 619</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            |       | 2019              | 2018              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 1 367 908         | 1 342 138         |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 0                 | 6 016             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>1 367 908</b>  | <b>1 348 154</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -1 058 400        | -876 610          |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -143 649          | -112 584          |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -88 972           | -88 687           |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -304 241          | -304 241          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-1 595 262</b> | <b>-1 382 122</b> |
| <b>RÖLSERESULTAT</b>                               |       | <b>-227 354</b>   | <b>-33 967</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 16 301            | 14 732            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -45               | -3                |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>16 256</b>     | <b>14 729</b>     |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>-211 098</b>   | <b>-19 239</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>-211 098</b>   | <b>-19 239</b>    |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 5 652 788         | 5 957 029         |
| Maskiner                                       | Not 9  | 0                 | 0                 |
| Inventarier                                    | Not 10 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>5 652 788</b>  | <b>5 957 029</b>  |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 2 300             | 2 300             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 300</b>      | <b>2 300</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>5 655 088</b>  | <b>5 959 329</b>  |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Övriga fordringar inkl. SBC                    | Not 12 | 506 666           | 1 118 332         |
| Klientmedel                                    |        |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 13 | 107 585           | 224 949           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>614 251</b>    | <b>1 343 281</b>  |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                          |        |                   |                   |
| Kassa och bank                                 |        | 4 858 486         | 4 046 312         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>4 858 486</b>  | <b>4 046 312</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>5 472 737</b>  | <b>5 389 593</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>11 127 825</b> | <b>11 348 922</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              | 17 877 644        | 17 877 644        |
| Fond för yttre underhåll                     | Not 14<br>285 388 | 231 327           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             | <b>18 163 032</b> | <b>18 108 971</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |                   |                   |
| Balanserat resultat                          | -7 0836 836       | -7 010 536        |
| Årets resultat                               | -211 098          | -19 239           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              | <b>-7 294 934</b> | <b>-7 029 775</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    | <b>10 868 098</b> | <b>11 079 196</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |                   |                   |
| Checkräkningskredit                          | Not 15<br>-2      | -2                |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            | <b>-2</b>         | <b>-2</b>         |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |                   |                   |
| Leverantörsskulder                           | 62 955            | 40 783            |
| Övriga skulder                               | -6 182            | 2 964             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 17<br>202 956 | 225 981           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            | <b>259 729</b>    | <b>269 728</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        | <b>11 127 825</b> | <b>11 348 922</b> |

---

## Noter

---

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### **Not 1** REDOVISNINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering 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.

| <b>Avskrivningar</b>    | <b>2019</b>        | <b>2018</b> |
|-------------------------|--------------------|-------------|
| Byggnader               | 67 år              | 67 år       |
| Fastighetsförbättringar | 10-20 år           | 10-20 år    |
| Yttre anläggningar      | 20 år              | 20 år       |
| Tvättstuga              | Fullt<br>avskriven | 20 år       |
| Värmeanläggning         | Fullt<br>avskriven | 10 år       |
| Elanläggning            | 10 år              | 10-20 år    |
| Ventilation             | 10-20 år           | 10 år       |
| Soprum/sophus           | Fullt<br>avskriven | 5 år        |
| Maskiner                | Fullt<br>avskriven | 10 år       |

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

| <b>Not 2</b> | <b>NETTOOMSÄTTNING</b>     | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|--------------|----------------------------|------------------|------------------|
|              | Årsavgifter                | 1 143 912        | 1 123 795        |
|              | Hyror lokaler momspliktiga | 75 680           | 73 522           |
|              | Hyror parkering            | 35 780           | 36 000           |
|              | Hyror garage               | 34 835           | 34 124           |
|              | Bredbandsintäkter          | 61 056           | 61 056           |
|              | Avgift andrahandsuthyrning | 8 244            | 5 222            |
|              | Gästlägenhet               | 8 400            | 8 400            |
|              | Öresutjämning              | 1                | 19               |
|              |                            | <b>1 367 908</b> | <b>1 342 138</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2019</b> | <b>2018</b>  |
|--------------|-------------------------------|-------------|--------------|
|              | Övriga intäkter               | 0           | 6 016        |
|              |                               | <b>0</b>    | <b>6 016</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>      | <b>2018</b>    |
|--------------|--|------------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 0                | 34 790         |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 0                | 11 825         |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 12 425           | 0              |
|              | Snöröjning/sandning                    | 0                | 3 484          |
|              | Städning entreprenad                   | 9 826            | 0              |
|              | Städning enligt beställning            | 0                | 17 408         |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 0                | 8 287          |
|              | Myndighetstillsyn                      | 4 026            | 12 990         |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 35 016           | 185            |
|              | Garage                                 | 994              | 0              |
|              | Gård                                   | 4 014            | 9 727          |
|              | Serviceavtal                           | 5 054            | 4 920          |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 275              | 5 143          |
|              | Brandskydd                             | 35 124           | 0              |
|              | Fordon                                 | 420              | 0              |
|              |  | <b>107 173</b>   | <b>108 761</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 3 500          |
|              | Brf Lägenheter                         | 0                | 19 301         |
|              | Lokaler                                | 18 413           | 0              |
|              | Tvättstuga                             | 0                | 2 918          |
|              | Entré/trapphus                         | 2 336            | 0              |
|              | Lås                                    | 7 051            | 3 315          |
|              | VVS                                    | 39 318           | 3 200          |
|              | Ventilation                            | 0                | 1 938          |
|              | Elinstallationer                       | 0                | 2 978          |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 0                | 1 302          |
|              |  | <b>67 118</b>    | <b>38 452</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                |
|              | Entré/trapphus                         | 196 315          | 14 476         |
|              | Balkonger/altaner                      | 0                | 27 463         |
|              |  | <b>196 315</b>   | <b>41 939</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                |
|              | El                                     | 44 409           | 43 371         |
|              | Värme                                  | 256 073          | 264 923        |
|              | Vatten                                 | 51 418           | 50 606         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 21 894           | 24 184         |
|              | Grovsopor                              | 21 951           | 14 900         |
|              |  | <b>395 744</b>   | <b>397 984</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                |
|              | Försäkring                             | 30 349           | 29 323         |
|              | Tomträttsavgäld                        | 140 500          | 140 500        |
|              | Kabel-TV                               | 5 835            | 5 729          |
|              | Bredband                               | 64 483           | 65 227         |
|              |  | <b>241 167</b>   | <b>240 780</b> |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>50 884</b>    | <b>48 694</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>1 058 400</b> | <b>876 610</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Juridiska åtgärder              | 0              | 14 786         |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 274            | 16 153         |
|              | Föreningskostnader              | 925            | 386            |
|              | Styrelseomkostnader             | 102            | 1 783          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 952            | 0              |
|              | Förvaltningsarvode              | 73 626         | 71 367         |
|              | Administration                  | 2 931          | 2 990          |
|              | Korttidsinventarier             | 2 495          | 0              |
|              | Konsultarvode                   | 57 124         | 0              |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 5 220          | 5 120          |
|              |                                 | <b>143 649</b> | <b>112 584</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2019</b>   | <b>2018</b>   |
|--------------|--|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 70 000        | 70 000        |
|              | Sociala kostnader                        | 18 972        | 18 687        |
|              |  | <b>88 972</b> | <b>88 687</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 112 245        | 112 245        |
|              | Förbättringar        | 187 516        | 187 516        |
|              | Markanläggning       | 4 480          | 4 480          |
|              |                      | <b>304 241</b> | <b>304 241</b> |

| <b>Not 8</b> | BYGGNADER OCH MARK                            | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 12 700 136        | 12 700 136        |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>12 700 136</b> | <b>12 700 136</b> |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -6 743 107        | -6 438 866        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -304 241          | -304 241          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-7 047 348</b> | <b>-6 743 107</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>5 652 788</b>  | <b>5 957 029</b>  |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 17 676 000        | 15 674 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 25 242 000        | 16 376 000        |
|              |   | <b>42 918 000</b> | <b>32 050 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 42 236 000        | 31 459 000        |
|              | Lokaler                                       | 682 000           | 591 000           |
|              |   | <b>42 918 000</b> | <b>32 050 000</b> |
|              | Fastigheten är upplåten med tomträtt.         |                   |                   |

| <b>Not 9</b> | MASKINER                                       | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>         |                |                |
|              | Vid årets början                               | 14 375         | 14 375         |
|              | Nyanskaffningar                                | 0              | 0              |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0              | 0              |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>14 375</b>  | <b>14 375</b>  |
|              | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                |                |
|              | Vid årets början                               | -14 375        | -14 375        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan                | 0              | 0              |
|              | Utrangering/försäljning                        | 0              | 0              |
|              | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-14 375</b> | <b>-14 375</b> |
|              | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>       | <b>0</b>       |



| <b>Not 10</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | Akkumulerade anskaffningsvärden                |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 100 705           | 100 705           |
|               | Nyanskaffningar                                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>100 705</b>    | <b>100 705</b>    |
|               | Akkumulerade avskrivningar enligt plan         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -100 705          | -100 705          |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>-100 705</b>   | <b>-100 705</b>   |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

| <b>Not 11</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                | 2 300             | 2 300             |
|               |   | <b>2 300</b>      | <b>2 300</b>      |

| <b>Not 12</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 66                | 2                 |
|               | Skattefordran            | 4 435             | 6 625             |
|               | Klientmedel hos SBC      | 502 165           | 1 111 705         |
|               |                          | <b>506 666</b>    | <b>1 118 332</b>  |

| <b>Not 13</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Fortum Värme  | 107 585           | 224 949           |
|               |   | <b>107 585</b>    | <b>224 949</b>    |

| <b>Not 14</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 231 327           | 435 059           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 96 000            | 96 000            |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -41 939           | -299 732          |
|               | <b>Vid årets slut</b>               |                   | <b>231 327</b>    |

| <b>Not 15</b> | CHECKRÄKNINGSKREDIT  | <b>Räntesats</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|--|------------------|-------------------|-------------------|
|               | Beviljad kredit  | 0,000 %          | 0                 | 0                 |
|               | Utnyttjat kreditbelopp                                     | 0,000 %          | 0                 | 0                 |
|               | Efter balansdagen har<br>föreningens kredit utökats<br>med | 0,000 %          | 0                 | 0                 |
| <b>Not 16</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>                                  |                  | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Fastighetsinteckningar                                     |                  | 400 000           | 400 000           |
| <b>Not 17</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>    |                  | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|               | Extern revisor   |                  | 0                 | 16 500            |
|               | Arvoden  |                  | 70 000            | 70 000            |
|               | Sociala avgifter   |                  | 21 994            | 22 000            |
|               | Avgifter och hyror   |                  | 100 254           | 117 481           |
|               | Vatten   |                  | 8 590             | 0                 |
|               | Sophämtning/renhållning                                    |                  | 2 118             | 0                 |
|               |  |                  | <b>202 956</b>    | <b>225 981</b>    |
| <b>Not 18</b> | <b>VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS<br/>SLUT</b>           |                  |                   |                   |

Bytet av värmestammar kommer igång under våren 2020.

Teknisk förvaltning med rondering varannan vecka kommer igång i januari 2020.

Översyn av maskinpark i tvättstugan sker under första halvåret 2020.

---

## Styrelsens underskrifter

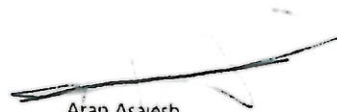
---

JOHANNESHOV den 17/5 2020

  
Ingela Kristina Svederus  
Ledamot

  
Eine Margareta Erlandsson  
Ledamot

  
Therese Helen Stefansdotter Thörn  
Ledamot

  
Aran Asaresh  
Suppleant

  
Alexander Davies  
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 27/5 - 2020

  
Carina Ojors  
Godkänd revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Snöstormen 1**  
Org.nr 716418-7580

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöstormen 1 för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snöstormen 1 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

#### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 27 maj 2020



Carina Öfors  
Godkänd revisor

# Budget

| <b>BUDGET</b>                      | <b>Budget 2020</b> | <b>Utfall 2019</b> | <b>Budget 2019</b> |
|------------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>             |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                        | 1 143 000          | 1 143 912          | 1 143 000          |
| Hyror lokaler momspliktiga         | 75 000             | 75 680             | 74 000             |
| Hyror parkering                    | 34 000             | 35 780             | 36 000             |
| Hyror garage                       | 34 000             | 34 835             | 34 000             |
| Bredbandsintäkter                  | 61 000             | 61 056             | 61 000             |
| Avgift andrahandsuthyrning         | 0                  | 8 244              | 10 000             |
| Gästlägenhet                       | 9 000              | 8 400              | 10 000             |
| Öresutjämning                      | 0                  | 1                  | 0                  |
|                                    | <b>1 356 000</b>   | <b>1 367 908</b>   | <b>1 368 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>            |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>         |                    |                    |                    |
| Fastighetsskötsel entreprenad      | -34 790            | 0                  | 0                  |
| Fastighetsskötsel gård entreprenad | -13 000            | 0                  | -12 000            |
| Fastighetsskötsel gård beställning | 0                  | -12 425            | 0                  |
| Snöröjning/sandning                | -5 000             | 0                  | -4 000             |
| Städning entreprenad               | 0                  | -9 826             | 0                  |
| Städning enligt beställning        | -40 000            | 0                  | 0                  |
| Myndighetstillsyn                  | -14 000            | -4 026             | -2 000             |
| Gemensamma utrymmen                | -8 000             | -35 016            | -2 000             |
| Garage                             | 0                  | -994               | 0                  |
| Gård                               | -11 000            | -4 014             | -2 000             |
| Serviceavtal                       | -6 000             | -5 054             | -5 000             |
| Förbrukningsmateriel               | -4 000             | -275               | -3 000             |
| Störningsjour och larm             | -4 000             | 0                  | 0                  |
| Brandskydd                         | 0                  | -35 124            | -2 000             |
| Fordon                             | 0                  | -420               | 0                  |
|                                    | <b>-139 790</b>    | <b>-107 173</b>    | <b>-32 000</b>     |
| <b>Reparationer</b>                |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar            | -49 000            | 0                  | -40 000            |
| Lokaler                            | 0                  | -18 413            | 0                  |
| Tvättstuga                         | 0                  | 0                  | -10 000            |
| Entré/trapphus                     | 0                  | -2 336             | 0                  |
| Lås                                | 0                  | -7 051             | -5 000             |
| VVS                                | 0                  | -39 318            | 0                  |
|                                    | <b>-49 000</b>     | <b>-67 118</b>     | <b>-55 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>        |                    |                    |                    |
| Byggnad                            | -1 550 000         | 0                  | -100 000           |
| Entré/trapphus                     | 0                  | -196 315           | 0                  |
|                                    | <b>-1 550 000</b>  | <b>-196 315</b>    | <b>-100 000</b>    |
| <b>Taxebundna kostnader</b>        |                    |                    |                    |
| El                                 | -46 000            | -44 409            | -42 000            |
| Värme                              | -265 000           | -256 073           | -265 000           |
| Vatten                             | -51 000            | -51 418            | -50 000            |
| Sophämtning/renhållning            | -26 000            | -21 894            | -26 000            |
| Grovsopor                          | -16 000            | -21 951            | -15 000            |
|                                    | <b>-404 000</b>    | <b>-395 744</b>    | <b>-398 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>      |                    |                    |                    |
| Försäkring                         | -31 000            | -30 349            | -31 000            |
| Tomträttsavgäld                    | -141 000           | -140 500           | -141 000           |
| Kabel-TV                           | -6 000             | -5 835             | -6 000             |
| Bredband                           | -68 000            | -64 483            | -66 000            |
|                                    | <b>-246 000</b>    | <b>-241 167</b>    | <b>-244 000</b>    |

|  |                   |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Fastighetsskatt</b>                           |                   |                   |                   |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.                    | -50 913           | -50 884           | -55 000           |
|  | <b>-50 913</b>    | <b>-50 884</b>    | <b>-55 000</b>    |
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                   |                   |                   |
| Revisionsarvode extern revisor                   | -17 000           | -274              | -18 000           |
| Föreningskostnader                               | -1 000            | -925              | -1 000            |
| Styrelseomkostnader                              | -2 000            | -102              | -1 000            |
| Fritids- och trivselkostnader                    | 0                 | -952              | -1 000            |
| Förvaltningsarvode                               | -111 200          | -73 626           | -73 000           |
| Administration                                   | -3 000            | -2 931            | -4 000            |
| Korttidsinventarier                              | 0                 | -2 495            | 0                 |
| Konsultarvode                                    | 0                 | -57 124           | -5 000            |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -6 000            | -5 220            | -6 000            |
|  | <b>-140 200</b>   | <b>-143 649</b>   | <b>-109 000</b>   |
| <b>Personalkostnader</b>                         |                   |                   |                   |
| Styrelsearvode                                   | -70 000           | -70 000           | -70 000           |
| Arbetsgivaravgifter                              | -19 000           | -18 972           | -19 000           |
|  | <b>-89 000</b>    | <b>-88 972</b>    | <b>-89 000</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                   |                   |                   |
| Byggnad  | -113 000          | -112 245          | -113 000          |
| Förbättringar                                    | -188 000          | -187 516          | -188 000          |
| Markanläggning                                   | -5 000            | -4 480            | -5 000            |
|  | <b>-306 000</b>   | <b>-304 241</b>   | <b>-306 000</b>   |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-2 974 903</b> | <b>-1 595 262</b> | <b>-1 388 000</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>-1 618 903</b> | <b>-227 354</b>   | <b>-20 000</b>    |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                   |                   |                   |
| Ränteintäkter                                    | 0                 | 16 270            | 6 000             |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                 | 31                | 0                 |
| Övriga räntekostnader                            | 0                 | -45               | 0                 |
|  | <b>0</b>          | <b>16 256</b>     | <b>6 000</b>      |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>-1 618 903</b> | <b>-211 098</b>   | <b>-14 000</b>    |



# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

### Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)