

# Årsredovisning 2017

**BRF SNÖSKATAN 1**  
769618-6035

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

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

### Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2008-04-02.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Snöskatan 1 på adressen Sigfridsvägen 19 i Hägersten. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 24 bostadsrätter om totalt 1 512 kvm och 7 lokaler om 68 kvm.

### Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Gjensidige Försäkring.

### Styrelsens sammansättning

John Petroff	Ordförande
Marina Willhelmsson	Ledamot
Fredrik Skagertun	Ledamot

### Valberedning

Inger Lindström och Lena Hansson.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

### Revisorer

Per Engzell    Revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

19

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Conzignus Hem och Fastighet AB
Fastighets- och trädgårdsskötsel samt snöröjning	Myrängen
Lokalvård	Leif Nikkinen EF
Mattbyte i entré	Carpeting
Fibernät	Stokab

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ekonomi

Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

**Medlemsinformation**

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 34 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 4 överlåtelser.

**Flerårsöversikt**

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 008	1 023	1 002	998
Resultat efter fin. poster	-193	-444	-638	-259
Soliditet, %	92	92	92	85

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

**Förändringar i eget kapital**

	2016-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2017-12-31
Insatser	30 277	-	-	30 277
Upplåtelseavgifter	4 818	-	-	4 818
Fond, yttre underhåll	234	-	-200	34
Balanserat resultat	-2 005	-444	200	-2 249
Årets resultat	-444	444	-193	-193
<b>Eget kapital</b>	<b>32 879</b>	<b>0</b>	<b>-193</b>	<b>32 686</b>

19

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 249
Årets resultat	<u>-193</u>
Totalt	<b>-2 442</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	74
Balanseras i ny räkning	<u>-2 516</u>
	<b>-2 442</b>

### Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.



## Resultaträkning

	Not	2017-01-01 - 2017-12-31	2016-01-01 - 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>	2		
Nettoomsättning		1 008	1 017
Rörelseintäkter		55	7
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 063</b>	<b>1 023</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3-7	-740	-880
Övriga externa kostnader	8	-93	-169
Personalkostnader	9	-44	-44
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332	-332
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 209</b>	<b>-1 425</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-146</b>	<b>-402</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-47	-43
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-47</b>	<b>-43</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-193</b>	<b>-444</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-193</b>	<b>-444</b>

*B*



## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	33 790	34 122
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>33 790</b>	<b>34 122</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 790</b>	<b>34 122</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		5	49
Övriga fordringar	12	67	74
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	84	0
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>156</b>	<b>123</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 677	1 472
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 677</b>	<b>1 472</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 833</b>	<b>1 595</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>35 622</b>	<b>35 717</b>

17

## Balansräkning

	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 095	35 095
Fond för yttre underhåll		34	234
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>35 128</b>	<b>35 328</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 249	-2 005
Årets resultat		-193	-444
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 442</b>	<b>-2 449</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 686</b>	<b>32 879</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14	2 500	2 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 500</b>	<b>2 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		116	102
Skatteskulder		71	70
Övriga kortfristiga skulder		38	38
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	212	128
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>437</b>	<b>339</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>35 622</b>	<b>35 717</b>

## Noter

### Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

---

Årsredovisningen för Brf Snöskatan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1-2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 315 SEK per lägenhet.

<b>Not 2, Rörelseintäkter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Hysesintäkter, bostäder	60	60
Hysesintäkter, lokaler	40	23
Hysesintäkter, p-platser	25	50
Årsavgifter, bostäder	883	883
Övriga intäkter	55	7
<b>Summa</b>	<b>1 063</b>	<b>1 023</b>



<b>Not 3, Fastighetsskötsel</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Besiktning och service	48	16
Fastighetsskötsel	42	39
Snöskottning	16	12
Städning	30	27
Trädgårdsarbete	0	36
<b>Summa</b>	<b>135</b>	<b>130</b>

<b>Not 4, Reparationer</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Reparationer	12	21
<b>Summa</b>	<b>12</b>	<b>21</b>

<b>Not 5, Planerade underhåll</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Övrigt	0	248
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>248</b>

<b>Not 6, Taxebundna kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Fastighetsel	33	29
Sophämtning	17	12
Uppvärmning	356	310
Vatten	89	49
<b>Summa</b>	<b>496</b>	<b>400</b>

<b>Not 7, Övriga driftskostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Bredband	0	10
Fastighetsförsäkringar	14	29
Fastighetsskatt	36	35
Kabel-TV	12	6
Övrigt	35	0
<b>Summa</b>	<b>97</b>	<b>81</b>

17

<b>Not 8, Övriga externa kostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Förbrukningsmaterial	0	1
Kameral förvaltning	50	84
Konsultkostnader	0	9
Revisionsarvoden	14	14
Övriga förvaltningskostnader	29	61
<b>Summa</b>	<b>93</b>	<b>169</b>

<b>Not 9, Personalkostnader</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Sociala avgifter	8	10
Styrelsearvoden	36	33
<b>Summa</b>	<b>44</b>	<b>44</b>

<b>Not 10, Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	47	43
<b>Summa</b>	<b>47</b>	<b>43</b>

<b>Not 11, Byggnad och mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	35 823	35 823
Årets inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>35 823</b>	<b>35 823</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 701	-1 369
Årets avskrivning	-332	-332
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 034</b>	<b>-1 701</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>33 790</b>	<b>34 122</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 899</i>	<i>12 899</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	13 368	13 368
Taxeringsvärde mark	11 332	11 332
<b>Summa</b>	<b>24 700</b>	<b>24 700</b>

<b>Not 12, Övriga fordringar</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Skattekonto	3	38
Vidarefakturering	64	0
Övriga fordringar	0	36
<b>Summa</b>	<b>67</b>	<b>74</b>

<b>Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Försäkringspremier	19	0
Förvaltning	7	0
Kabel-TV	4	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	53	0
<b>Summa</b>	<b>84</b>	<b>0</b>

<b>Not 14, Skulder till kreditinstitut</b>	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
			2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek	2018-03-05	1,85 %	2 500	2 500
<b>Summa</b>			<b>2 500</b>	<b>2 500</b>

<b>Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
El	6	0
Förutbetalda avgifter/hyror	86	81
Löner	36	33
Sociala avgifter	8	10
Städning	2	0
Uppvärmning	36	0
Utgiftsräntor	4	4
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35	0
<b>Summa</b>	<b>212</b>	<b>128</b>

<b>Not 16, Ställda säkerheter</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Totalt uttagna pantbrev	5000	5000
<b>Summa</b>	<b>5000</b>	<b>5000</b>

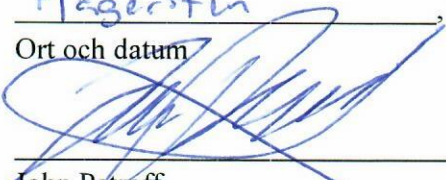
#### **Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret**

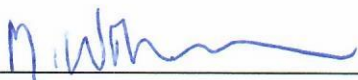
Föreningens lån har under mars extraamorterats med 500 000 kr.




## Underskrifter


Hägersten, 2018 - 05 - 27  
Ort och datum

  
John Petroff  
Ordförande

  
Marina Willhelmsson  
Ledamot

  
Fredrik Skagertun  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 29

  
Per Engzell

~~Revisor~~

Auktorkollegiet revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snöskatan 1, org.nr 769618-6035

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snöskatan 1 för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 har 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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*

Mitt 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 Bostadsrättsföreningen Snöskatan 1 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 tryggt 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 överskott eller underskott, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens överskott eller underskott inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2018-05-29



Per Engzell

Auktoriserad revisor