

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Snötäcket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2010.

### Förvaltningsberättelse

#### 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 2000-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2000-05-26 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snötäcket 5	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

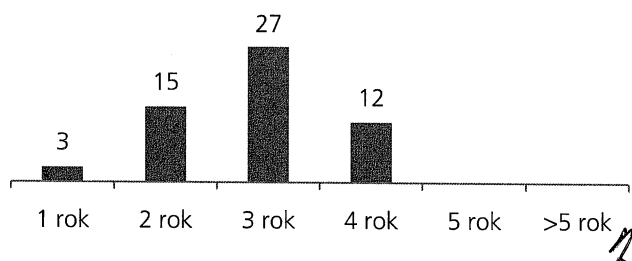
Fastigheterna bebyggdes 2000 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 731 kvadratmeter, varav 4 731 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsutrymmen

---

Bastu

Gemensamhetslokal

Övernattningsslägenhet

---

#### Förvaltning

Avtal

Leverantör

---

Internetleverantör

ComHem

Ekonomiskförvaltning

SBC Sveriges BostadsrättsCentrum

---

#### Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 57 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 10 (2 st 2009) överlåtits under året .

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

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Harald Zetterström                      Ledamot

Alf Jonsson                                      Ledamot

Krister Lagerborg                      Ledamot

Elisabeth Bodin                      Ledamot

Stefan Olsson                      Ledamot

David Östby                      Suppleant

Carin Hedqvist                      Suppleant

Anne-Marie Edberg                      Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB      Ordinarie Extern

Matz Ekman

#### Valberedning

Monica Sundqvist

Sven Ohm

Ebba Lundgren

#### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2010-06-08.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

JM har besiktigat de fel på fastigheten som styrelsen anmält inför att 10-årsgarantin gick ut. JM har åtagit sig att åtgärda alla fel som rör husens fasader och sättningar i marken. JM kommer att stå för kostnaderna i samband med detta.

Styrelsen lät göra ytterligare en besiktning av fastigheterna inför 10-årsgarantins utgång. Inga skador eller problem som inte redan var kända upptäcktes vid denna besiktning.

En extra amortering på SEK 1 miljon har gjorts under året.

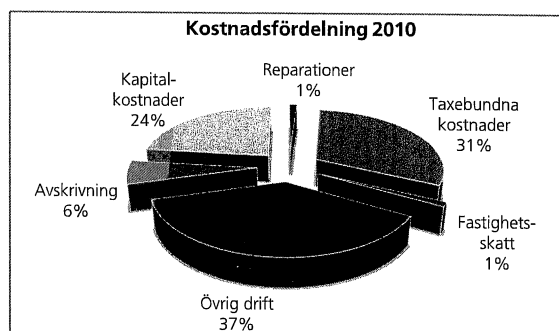
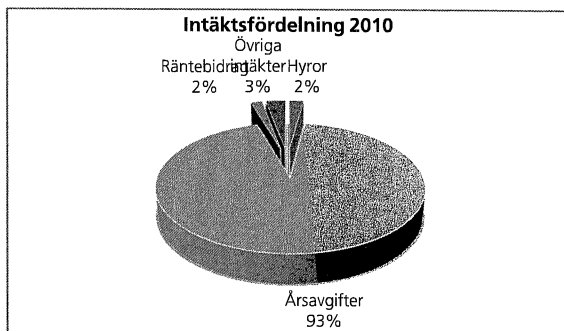
16 oktober 2010 firade föreningen sitt 10-årsjubileum och hyrde då matsalen i Björkhagens skola. Det blev en mycket lyckad tillställning med många deltagare.

#### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

## Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	777 kr
Räntebidrag	14 kr
Övriga intäkter	24 kr

### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	7 kr
Taxebundna kostnader	206 kr
Fastighetsskatt	8 kr
Övrig drift	249 kr
Avskrivningar	41 kr
Kapitalkostnader	156 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 731 kvm bostäder

Nyckeltal	2010	2009	2008	2007
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	777	777	777	777
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 767	9 031	9 185	9 229
Elkostnad/kvm totalyta	66	63	56	55
Värme kostnad/kvm totalyta	112	104	100	93
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	12	12	15

### Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2010, dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2013.

För hyreshus blir avgiften 1 277 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Skatteverket har återkallat sitt tidigare ställningstagande, daterat 2007-11-07, angående ränteintäkter i privatbostadsföretag. Därav utgår ingen skatt på ränteinkomster som kan anses vara hänförlig till föreningens fastighet från och med 2011 års taxering.

### Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	789 886
balanserat vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	2 436 034
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 275
<b>summa balanserat resultat/ansamlad förlust</b>	<b>3 107 645</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **3 107 645**

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

*R*

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 760 056	3 761 856
Övriga rörelseintäkter		112 548	116 752
		<b>3 872 604</b>	<b>3 878 608</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-444 837	-305 731
Reparationer		-34 178	-147 695
Taxebundna kostnader		-974 329	-919 756
Övriga driftskostnader		-387 356	-412 088
Fastighetsskatt		-36 366	-36 252
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-294 452	-254 732
Personalkostnader		-49 926	-47 524
Avskrivningar		-192 470	-182 340
		<b>-2 413 913</b>	<b>-2 306 118</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 458 691</b>	<b>1 572 490</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 711	1 754
Räntekostnader		-736 000	-858 215
Räntebidrag		64 484	112 864
		<b>-668 805</b>	<b>-743 597</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>789 886</b>	<b>828 893</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		0	-460
		<b>0</b>	<b>-460</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>789 886</b>	<b>828 433</b>

2

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och tomträtt Not 3	99 831 150	100 023 620
	<b>99 831 150</b>	<b>100 023 620</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	3 500	3 500
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>99 834 650</b>	<b>100 027 120</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar	58 750	56 080
Förutbetalda kostnader Not 4	121 812	169 595
Upplupna räntebidrag	13 076	22 883
	<b>193 638</b>	<b>248 558</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	4 497	4 459
SBC klientmedel i SHB	1 000 087	984 344
	<b>1 004 584</b>	<b>988 803</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 198 222</b>	<b>1 237 361</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>101 032 872</b>	<b>101 264 481</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 5		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		29 494 000	29 494 000
Upplåtelseavgifter		25 003 000	25 003 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 064 475	946 200
		<b>55 561 475</b>	<b>55 443 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		2 317 759	1 607 601
Årets resultat		789 886	828 433
		<b>3 107 646</b>	<b>2 436 034</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>58 669 121</b>	<b>57 879 234</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	41 217 924	42 500 217
		<b>41 217 924</b>	<b>42 500 217</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	259 000	227 000
Leverantörsskulder		293 228	67 776
Skatteskulder		73 078	72 432
Övriga kortfristiga skulder		25 083	19 573
Upplupna kostnader	Not 8	191 321	179 279
Förutbetalda avgifter och hyror		304 118	318 970
		<b>1 145 827</b>	<b>885 030</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>101 032 872</b>	<b>101 264 481</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		47 000 000	47 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>Inga</b>	<b>Inga</b>

### Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Utgifter för förvärvad tomträtt balanseras och redovisas i årsredovisningen tillsammans med föreningens byggnad som materiella anläggningstillgång. Detta då styrelsen anser att det ger en mer rättvisande bild att redovisa tomträtt och byggnader tillsammans. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. Föreningens materiella tillgångar består främst av byggnad och tomträtt. Byggnaden och tomträten skrivs av enligt en särskild avskrivningsplan där den årliga avskrivningen är låg i början av avskrivningstiden och därefter successivt ökar. Avskrivningsplanen innebär att den totala avskrivningsperioden uppgår till 100 år och att byggnaden kommer att vara till hälften avskriven efter cirka 70 år.

	2011	2010	2009
<b>AVSKRIVNINGAR</b>			
Byggnader	212 730	192 470	182 340

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	2010	2009
<b>ÅRSAVGIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	3 677 556	3 677 556
Hysesintäkter	82 500	84 300
	<b>3 760 056</b>	<b>3 761 856</b>
<b>Not 2</b>		
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	49 406	194
Fastighetsskötsel enl beställn	2 132	16 621
Fastighetsskötsel gård entrepr	0	6 206
Fastighetsskötsel gård beställ	83 009	0
Snöröjning/sandning	112 676	26 761
Städning entreprenad	111 420	113 367
Hissbesiktning	7 133	6 998
Myndighetstillsyn	0	58 509
Gård	0	68 500
Serviceavtal	70 335	0
Förbrukningsmateriel	8 726	6 841
Störningsjour och larm	0	1 734
	<b>444 837</b>	<b>305 731</b>

<b>Not 2 Forts.</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	3 534	2 270
Entré/trapphus	3 027	60 175
Lås	5 466	2 066
VVS	9 744	8 475
Elinstallationer	0	2 050
Hiss	6 316	42 845
Tak	1 904	16 307
Garage/parkering	3 749	2 235
Skador/klotter/skadegörelse	438	11 272
	<b>34 178</b>	<b>147 695</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	313 023	314 679
Värme	531 203	487 018
Vatten	70 020	57 937
Sophämtning/renhållning	27 148	15 909
Grovsopor	32 935	44 213
	<b>974 329</b>	<b>919 756</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	44 926	42 926
Tomträttsavgäld	290 350	319 110
Kabel-TV	52 080	50 052
	<b>387 356</b>	<b>412 088</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>36 366</b>	<b>36 252</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	6 614	6 746
Revisionsarvode inkl. konsultationer	48 500	16 000
Föreningskostnader	3 025	975
Fritids och Trivselkostnader	0	1 617
Förvaltningsarvode	180 332	221 500
Förvaltningsarvoden övriga	8 633	1 105
Administration	1 828	1 629
Konsultarvode	40 000	0
Medlemsavgift SBC ek för	5 520	5 160
	<b>294 452</b>	<b>254 732</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	45 783	39 930
Sociala kostnader	4 143	7 594
	<b>49 926</b>	<b>47 524</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	192 470	182 340
	<b>192 470</b>	<b>182 340</b>
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 413 913</b>	<b>2 306 118</b>

7



<b>Not 3</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>BYGGNADER OCH MARK</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	101 300 000	101 300 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>101 300 000</b>	<b>101 300 000</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader</b>		
Vid årets början	-1 276 380	-1 094 040
Årets avskrivningar enligt plan	-192 470	-182 340
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 468 850</b>	<b>-1 276 380</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>99 831 150</b>	<b>100 023 620</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	20 000 000
	<b>84 000 000</b>	<b>75 000 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	84 000 000	75 000 000
	<b>84 000 000</b>	<b>75 000 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 4</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	30 028	29 912
Kabeltv	11 359	12 513
Tomträttsavgäld	80 425	69 975
Förvaltningskostnad	0	57 195
	<b>121 812</b>	<b>169 595</b>

**Not 5  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	29 494 000	0	0	29 494 000
Upplåtelseavgifter	25 003 000	0	0	25 003 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 064 475	118 275	0	946 200
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>55 561 475</b>	<b>118 275</b>	<b>0</b>	<b>55 443 200</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	2 317 759	-118 275	828 433	1 607 601
Årets resultat	789 886	789 886	-828 433	828 433
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>3 107 646</b>	<b>671 611</b>	<b>0</b>	<b>2 436 034</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>58 669 121</b>	<b>789 886</b>	<b>0</b>	<b>57 879 234</b>

**Not 6  
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
Vid årets början	946 200	827 925
Reservering enligt stadgar	118 275	118 275
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 064 475</b>	<b>946 200</b>

**Not 7  
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Belopp 2009-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea Hypotek AB	2,220 %	10 523 078	11 594 246	Rörligt
Nordea Hypotek AB	2,020 %	9 763 558	9 825 225	Rörligt
Nordea Hypotek AB	2,020 %	10 595 144	10 653 873	Rörligt
Nordea Hypotek AB	2,020 %	10 595 144	10 653 873	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>41 476 924</b>	<b>42 727 217</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-259 000</b>	<b>-227 000</b>	
		<b>41 217 924</b>	<b>42 500 217</b>	

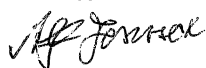
<b>Not 8</b>	<b>2010-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	32 864	32 054
Värme	75 529	62 794
Sophämtning	3 706	2 945
Ränta	37 897	30 486
Revisor	20 000	0
Snöröjning	21 325	0
Sociala avg	0	11 000
Arvoden	0	40 000
	<b>191 321</b>	<b>179 279</b>

Stockholm den 28/4 2011

Elisabeth Bodin  
Ledamot



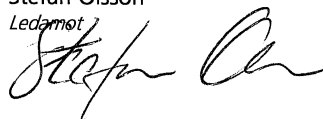
Alf Jonsson  
Ledamot



Krister Lagerborg  
Ledamot



Stefan Olsson  
Ledamot




Harald Zetterström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/5 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Mats Ekman  
Auktoriserad revisor

Handwritten initials:  HZ kl  
Sj el



## Revisionsberättelse

---

Till föreningsstämman i

**Bostadsrättsföreningen Snötäcket**

Org nr 769605-7467

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Snötäcket för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 maj 2011

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Matz Ekman

Auktoriserad revisor