

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snötäcket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2012.

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 via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

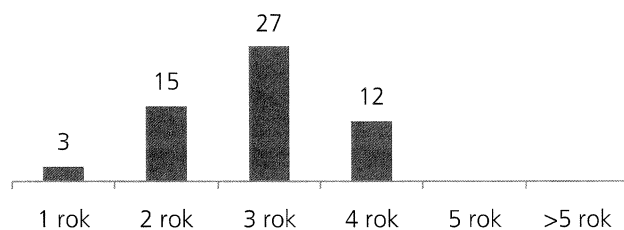
Fastigheterna bebyggdes 2000 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2000.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-05-31.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

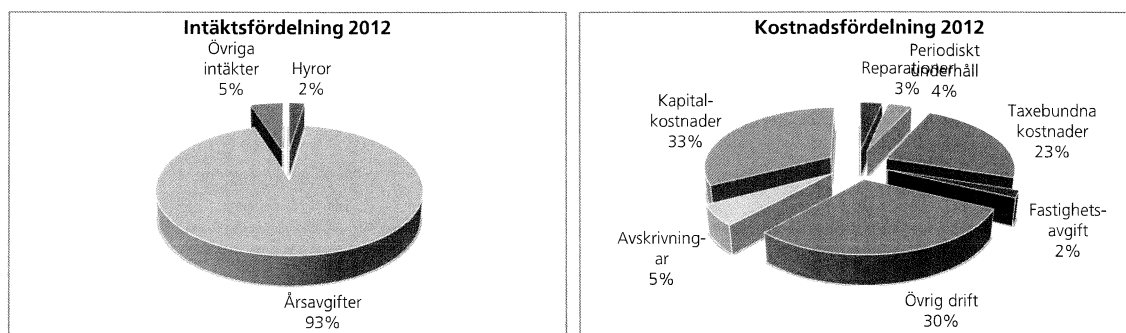
- JM har avslutat arbetet med socklarna.
- Uteplatserna i 4:an är omgjorda.
- Byte av entreprenör för underhåll av hissar.
- Skyltar och farthinder för sänkt hastighet på cykelbanan.
- Nytt torkskåp och ny mangel har köpts in.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 4 731 kvm bostäder.

Nyckeltal	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	777	777	777	777
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 644	8 709	8 767	9 031
Elkostnad/kvm totalyta	46	63	66	67
Värmekostnad/kvm totalyta	117	109	112	103
Vattenkostnad/kvm totalyta	15	13	15	12
Kapitalkostnader/kvm totalyta	267	282	156	181

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 365 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	101 667
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	3 065 383
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 275
summa balanserat resultat	3 048 775

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **3 048 775**

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

KS
42
G
L
L

RESULTATRÄKNING		2012	2011
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 771 172	3 759 156
Övriga rörelseintäkter		193 247	123 670
		3 964 419	3 882 826
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2		
Fastighetskostnader		-328 350	-309 238
Reparationer		-129 727	-181 870
Periodiskt underhåll		-134 896	0
Taxebundna kostnader		-898 185	-929 011
Övriga driftskostnader		-465 342	-429 955
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-77 805	-74 214
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-304 821	-297 095
Personalkostnader		-50 997	-47 305
Avskrivningar		-212 730	-211 042
		-2 602 853	-2 479 730
RÖRELSERESULTAT		1 361 566	1 403 096
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 716	6 868
Räntekostnader		-1 262 587	-1 333 952
		-1 259 871	-1 327 084
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		101 695	76 013
SKATT			
Skatt ändrad taxering		-28	0
		-28	0
ÅRETS RESULTAT		101 667	76 013

BALANSRÄKNING	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	99 407 378	99 620 108
	99 407 378	99 620 108
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	99 410 878	99 623 608
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	75 226	37 354
Förutbetalda kostnader Not 4	138 299	135 427
	213 525	172 781
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	4 497	4 497
SBC klientmedel i SHB	869 318	831 885
	873 815	836 383
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 087 340	1 009 164
SUMMA TILLGÅNGAR	100 498 218	100 632 772

80 #2 

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 5		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		29 494 000	29 494 000
Upplåtelseavgifter		25 003 000	25 003 000
Fond för yttre underhåll	Not 6	1 301 025	1 182 750
		55 798 025	55 679 750
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 947 108	2 989 371
Årets resultat		101 667	76 013
		3 048 775	3 065 383
SUMMA EGET KAPITAL		58 846 800	58 745 133
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	40 586 122	40 918 265
		40 586 122	40 918 265
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	310 588	282 700
Leverantörsskulder		96 609	110 560
Skatteskulder		152 019	110 580
Övriga kortfristiga skulder		3 836	3 836
Upplupna kostnader	Not 8	203 907	166 820
Förutbetalda avgifter och hyror		298 337	294 878
		1 065 296	969 374
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		100 498 218	100 632 772
Ställda säkerheter		47 000 000	47 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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

	2013	2012	2011
AVSKRIVNINGAR			
Byggnader och tomträtt	222 860	212 730	211 042

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

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

Not 1	2012	2011
ÅRSVAGIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 677 572	3 677 556
Hysesintäkter	93 600	81 600
	3 771 172	3 759 156

Not 2	2012	2011
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel enligt beställning	79 823	14 812
Fastighetsskötsel gård entreprenad	53 750	52 500
Fastighetsskötsel gård beställ	10 044	0
Snöröjning/sandning	14 374	41 620
Städning entreprenad	96 158	114 297
Hissbesiktning	16 283	8 952
Gemensamma utrymmen	4 229	0
Gård	1 791	736
Serviceavtal	47 056	73 170
Förbrukningsmateriel	2 982	3 151
Störningsjour och larm	1 860	0
	328 350	309 238

Handwritten signature and date: 10/12/2012

Not 2 fortsättning	2012	2011
Reparationer		
Fastighet förbättringar	1 924	5 789
Hyseslägenheter	0	1 816
Gemensamma utrymmen	658	0
Tvättstuga	16 354	0
Lås	1 265	210
VVS	3 346	4 026
Värmeanläggning/undercentral	0	19 156
Ventilation	12 618	37 696
Elinstallationer	1 860	12 273
Hiss	41 203	54 381
Tak	10 675	4 800
Balkonger/altaner	0	4 753
Mark/gård/utemiljö	10 116	34 250
Garage/parkering	8 563	0
Skador/klotter/skadegörelse	15 696	2 720
Vattenskada	5 450	0
	129 727	181 870
Periodiskt underhåll		
Hiss	56 250	0
Tak	21 000	0
Balkonger/altaner	57 646	0
	134 896	0
Taxebundna kostnader		
El	215 361	297 170
Värme	555 784	515 000
Vatten	69 404	60 797
Sophämtning/renhållning	38 326	56 044
Grovsopor	19 310	0
	898 185	929 011
Övriga driftskostnader		
Försäkring	49 656	46 351
Tomträttsavgäld	363 954	331 859
Kabel-TV	51 732	51 745
	465 342	429 955
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	77 805	74 214
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	7 017	5 500
Juridiska åtgärder	1 250	0
Revisionsarvode extern revisor	32 375	39 500
Föreningskostnader	1 500	2 470
Förvaltningsarvode	246 474	236 037
Förvaltningsarvoden övriga	0	3 882
Administration	3 885	4 186
Konsultarvode	6 800	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
	304 821	297 095
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		

Not 2 fortsättning	2012	2011
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	40 000	40 000
Sociala kostnader	10 997	7 305
	50 997	47 305

Avskrivningar		
Byggnad	212 730	211 042
	212 730	211 042

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **2 602 853** **2 479 730**

Not 3	2012-12-31	2011-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	101 300 000	101 300 000
Utgående anskaffningsvärde	101 300 000	101 300 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 679 892	-1 468 850
Årets avskrivningar enligt plan	-212 730	-211 042
Utgående avskrivning enligt plan	-1 892 622	-1 679 892

Planenligt restvärde vid årets slut **99 407 378** **99 620 108**

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
	84 000 000	84 000 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	84 000 000	84 000 000
	84 000 000	84 000 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2012-12-31	2011-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	34 019	32 647
Kabeltv	13 380	11 880
Tomträttsavgäld	90 900	90 900
	138 299	135 427

Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including initials and a date-like mark.

**Not 5
EGET KAPITAL**

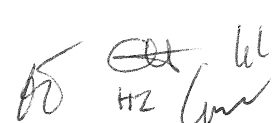
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	29 494 000	0	0	29 494 000
Upplåtelseavgifter	25 003 000	0	0	25 003 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	1 301 025	118 275	0	1 182 750
Summa bundet eget kapital	55 798 025	118 275	0	55 679 750
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 947 108	-118 275	76 013	2 989 371
Årets resultat	101 667	101 667	-76 013	76 013
Summa fritt eget kapital	3 048 775	-16 608	0	3 065 383
Summa eget kapital	58 846 800	101 667	0	58 745 133

**Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2012	2011
Vid årets början	1 182 750	1 064 475
Reservering enligt stadgar	118 275	118 275
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	1 301 025	1 182 750

**Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Räntesats 2012-12-31	Belopp 2012-12-31	Belopp 2011-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	2,800 %	10 358 106	10 444 614	2013-09-18
Nordea Hypotek AB	3,240 %	9 620 604	9 695 567	2014-08-20
Nordea Hypotek AB	2,980 %	10 459 000	10 530 392	2013-08-21
Nordea Hypotek AB	2,962 %	10 459 000	10 530 392	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		40 896 710	41 200 965	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-310 588	-282 700	
		40 586 122	40 918 265	

Handwritten signatures and initials:


Not 8 UPPLUPNA KOSTNADER	2012-12-31	2011-12-31
El	26 515	25 709
Värme	88 122	60 434
Extern revisor	30 000	30 000
Ränta	46 128	47 492
Styrelse arvoder	10 000	0
Arbetsgivaravgift	3 142	0
Telefon	0	729
Sophämtning	0	2 456
	203 907	166 820

Stockholm den 19 / 3 2013


David Östby
Ordförande


Krister Lagerborg
Sekreterare

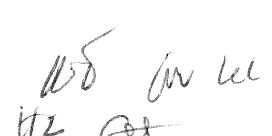

Erik Dotzauer
Kassör


Carin Hedqvist
Ledamot


Harald Zetterström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 / 3 2013


Peter Johansson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snötäcket
Org.nr 769605-7467

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snötäcket för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snötäcket för år 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 21 mars 2013



Peter Johansson
Godkänd revisor