

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snötäcket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

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 inte för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

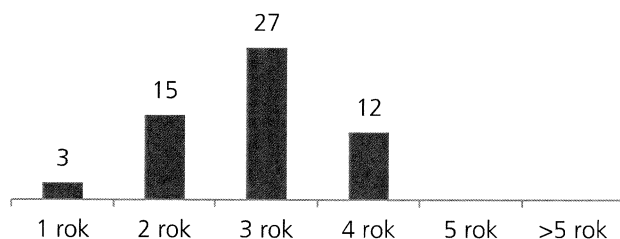
Fastigheterna bebyggdes 2000 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 731 m², varav 4 731 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



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

Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet

Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År
Målning av fönster	2014

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Trappstädning	Städpoolen
Hissar	Hissgruppen
Gården	Mälarträd
Fastighetsförvaltning	Åkerlunds
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Sophämtning - hushåll	Trafikkontoret
Sophämtning - grov och miljö	SITA
El	Fortum
Fjärrvärme	Fortum
Försäkring	Länsförsäkringar

Medlemmar

Medlemslägenheter: 57 st.

Överlåtelse under året: 5 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

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

Styrelsen

Erik Dotzauer	Ordförande
Krister Lagerborg	Sekreterare
David Östby	Kassör
Gunnar Iselau	Ledamot
Harald Zetterström	Ledamot

Ingrid Giesecke	Suppleant
Magnus Pettersson	Suppleant
Carin Hedqvist	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Harald Zetterström och Erik Dotzauer.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Johansson

Ordinarie Extern

Allegretto Revision AB

20 41 HZ
9 6

Valberedning

Ebba Lundgren
Elisabeth Bodin
Ingrid Arkelid

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

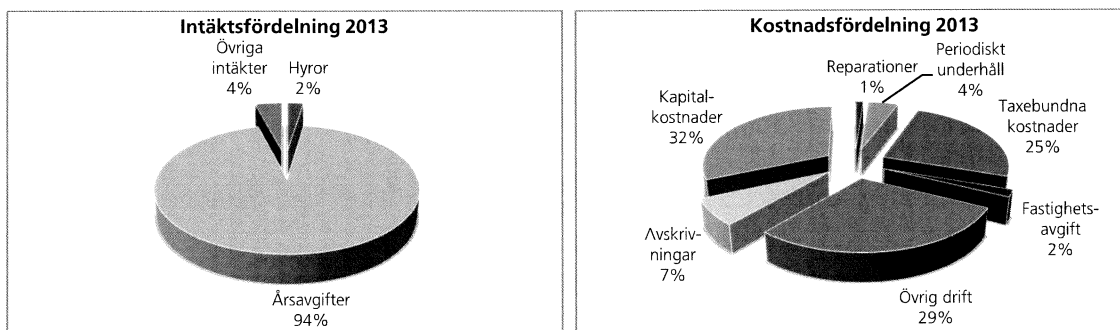
- Målning och tapetsering av gemensamhetslokal och gästrum
- Besiktning av fasader (JMs tioårsgaranti)
- Rengöring av ventilation
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) genomförd
- Energideklaration genomförd
- Underhållsplan slutförd

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

- Målning av fönster planeras under 2014

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 731 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	777	777	777	777
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 588	8 644	8 709	8 767
Elkostnad/m ² totalyta	46	46	63	66
Värmekostnad/m ² totalyta	118	117	109	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	14	15	13	15
Kapitalkostnader/m ² totalyta	242	267	282	156

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Handwritten notes: 15 41 42 → 6

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	307 128
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	3 048 775
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 275
summa balanserat resultat	3 237 628

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **3 237 628**

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

41 H2
7 62

RESULTATRÄKNING
1 JANUARI - 31 DECEMBER

2013

2012

RÖRELSENS INTÄKTER

Årsavgifter och hyror	Not 1	3 771 178	3 771 172
Övriga rörelseintäkter		157 579	193 247
		3 928 757	3 964 419

RÖRELSENS KOSTNADER

Not 2

Fastighetskostnader	-388 591	-328 350
Reparationer	-68 255	-129 727
Periodiskt underhåll	-80 531	-134 896
Taxebundna kostnader	-895 728	-898 185
Övriga driftskostnader	-458 493	-465 342
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift	-68 970	-77 805
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-216 762	-304 821
Personalkostnader	-47 161	-50 997
Avskrivningar	-253 250	-212 730
	-2 477 740	-2 602 853

RÖRELSERESULTAT

1 451 017

1 361 566

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter	1 474	2 716
Räntekostnader	-1 145 363	-1 262 587
	-1 143 889	-1 259 871

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

307 128

101 695

SKATT

Skatt ändrad taxering	0	-28
	0	-28

ÅRETS RESULTAT

307 128

101 667

AS ul HZ
→ G

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	99 154 128	99 407 378
	99 154 128	99 407 378
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	3 500	3 500
	3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	99 157 628	99 410 878
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	78 862	75 226
Förutbetalda kostnader Not 4	134 934	138 299
	213 796	213 525
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	6 431	4 497
SBC klientmedel i SHB	1 083 951	869 318
	1 090 382	873 815
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 304 178	1 087 340
SUMMA TILLGÅNGAR	100 461 806	100 498 218

41 Hz
7 6m

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
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	1 419 300	1 301 025
		55 916 300	55 798 025
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 930 500	2 947 108
Årets resultat		307 128	101 667
		3 237 628	3 048 775
SUMMA EGET KAPITAL		59 153 928	58 846 800
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	40 377 067	40 586 122
		40 377 067	40 586 122
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	254 136	310 588
Leverantörsskulder		96 417	96 609
Skatteskulder		146 775	152 019
Övriga kortfristiga skulder		0	3 836
Upplupna kostnader	Not 8	126 132	203 907
Förutbetalda avgifter och hyror		307 351	298 337
		930 811	1 065 296
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		100 461 806	100 498 218
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 7	47 000 000	47 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

41 H
5 4

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).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

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.

	2014	2013	2012
AVSKRIVNINGAR			
Byggnader	273 510	253 250	212 730

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	2013	2012
ÅRSavgifter och Hyror		
Årsavgifter	3 677 578	3 677 572
Hysesintäkter	93 600	93 600
	3 771 178	3 771 172

Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	36 767	79 823
Fastighetsskötsel gård entreprenad	55 000	53 750
Fastighetsskötsel gård beställ	0	10 044
Snöröjning/sandning	49 935	14 374
Städning entreprenad	83 626	96 158
OVK Obl. Ventilationskontroll	33 625	0
Hissbesiktning	8 035	16 283
Myndighetstillsyn	76 440	0
Gemensamma utrymmen	0	4 229
Gård	0	1 791
Serviceavtal	17 550	47 056
Förbrukningsmateriel	6 375	2 982
Teleport/hissanläggning	9 488	0
Störningsjour och larm	0	1 860
Brandskydd	11 750	0
	388 591	328 350

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

Not 2 fortsättning	2013	2012
Reparationer		
Fastighet förbättringar	11 563	1 924
Gemensamma utrymmen	0	658
Tvättstuga	3 126	16 354
Sophantering/återvinning	2 444	0
Entré/trapphus	661	0
Lås	5 618	1 265
VVS	3 050	3 346
Ventilation	27 000	12 618
Elinstallationer	0	1 860
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	12 008	0
Hiss	2 784	41 203
Tak	0	10 675
Mark/gård/utemiljö	0	10 116
Garage/parkering	0	8 563
Skador/klotter/skadegörelse	0	15 696
Vattenskada	0	5 450
	68 255	129 727
Periodiskt underhåll		
Tvättstuga	80 531	0
Ventilation	0	0
Hiss	0	56 250
Tak	0	21 000
Balkonger/altaner	0	57 646
	80 531	134 896
Taxebundna kostnader		
El	215 861	215 361
Värme	558 882	555 784
Vatten	65 713	69 404
Sophämtning/renhållning	36 828	38 326
Grovsopor	18 445	19 310
	895 728	898 185
Övriga driftskostnader		
Försäkring	49 323	49 656
Tomträttsavgäld	363 600	363 954
Kabel-TV	45 570	51 732
	458 493	465 342
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 970	77 805

Handwritten signature and initials.

Not 2 fortsättning	2013	2012
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	5 252	7 017
Juridiska åtgärder	0	1 250
Inkassering avgift/hyra	1 200	0
Hysesförluster	3	0
Revisionsarvode extern revisor	-375	32 375
Föreningskostnader	600	1 500
Förvaltningsarvode	151 345	246 474
Förvaltningsarvoden övriga	50 000	0
Administration	3 217	3 885
Konsultarvode	0	6 800
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
	216 762	304 821

Anställda och personalkostnader
Föreningen har inte haft någon anställd.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	36 164	40 000
Sociala kostnader	10 997	10 997
	47 161	50 997

Avskrivningar

Byggnad	253 250	212 730
	253 250	212 730

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **2 477 740** **2 602 853**

Not 3 **2013-12-31** **2012-12-31**

BYGGNADER OCH MARK

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	101 300 000	101 300 000
Utgående anskaffningsvärde	101 300 000	101 300 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-1 892 622	-1 679 892
Årets avskrivningar enligt plan	-253 250	-212 730
Utgående avskrivning enligt plan	-2 145 872	-1 892 622

Planenligt restvärde vid årets slut **99 154 128** **99 407 378**

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	59 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark	33 000 000	28 000 000
	92 000 000	84 000 000

Taxeringsvärdets uppdelning

Bostäder	92 000 000	84 000 000
	92 000 000	84 000 000

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

df ul Hz
→ h

Not 4
FÖRUTBETALDA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Försäkring	30 609	34 019
Kabel-TV	13 425	13 380
Tomträttsavgäld	90 900	90 900
	134 934	138 299

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	1 419 300	118 275	0	1 301 025
Summa bundet eget kapital	55 916 300	118 275	0	55 798 025
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 930 500	-118 275	101 667	2 947 108
Årets resultat	307 128	307 128	-101 667	101 667
Summa fritt eget kapital	3 237 628	188 853	0	3 048 775
Summa eget kapital	59 153 928	307 128	0	58 846 800

Not 6
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2013	2012
Vid årets början	1 301 025	1 182 750
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	1 419 300	1 301 025

Not 7
SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	2,480 %	10 260 023	10 358 106	2014-09-23
Nordea Hypotek AB	3,240 %	9 537 956	9 620 604	2014-08-20
Nordea Hypotek AB	2,490 %	10 416 612	10 459 000	2014-01-22
Nordea Hypotek AB	2,380 %	10 416 612	10 459 000	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		40 631 203	40 896 710	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-254 136	-310 588	
		40 377 067	40 586 122	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 360 523 kr.

95
u1 HZ
→ km

Not 8
UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
El	22 672	26 515
Värme	56 356	88 122
Extern revisor	15 000	30 000
Arvoden	10 000	10 000
Sociala avgifter	3 142	3 142
Ränta	18 962	46 128
	126 132	203 907

STOCKHOLM den 25 / 3 2014



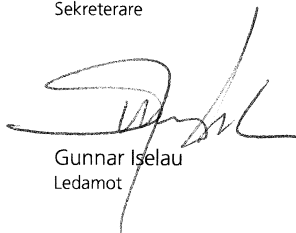
Erik Dotzauer
Ordförande



Krister Lagerborg
Sekreterare



David Östby
Kassör

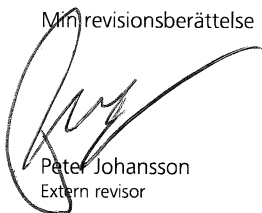


Gunnar Iselau
Ledamot



Harald Zetterström
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 1 / 4 2014



Peter Johansson
Extern revisor

ul HZ
96

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 2013.

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 2013 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 2013.

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.

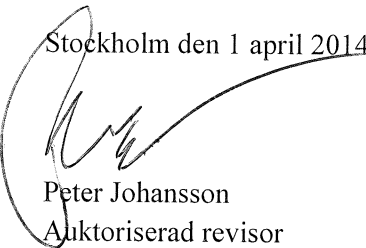
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 1 april 2014



Peter Johansson
Auktoriserad revisor