

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Snötäcket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2009.

### 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

Tomträttsavgälden skall skrivas om 2010.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

#### Byggnadsår och ytor

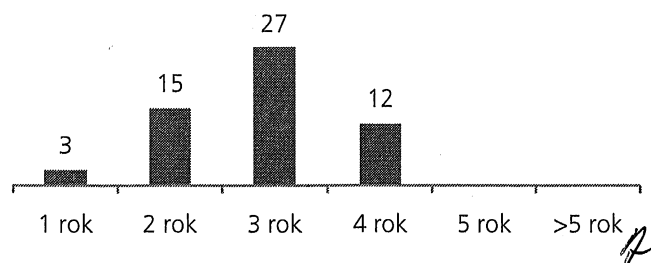
Fastigheterna bebyggdes 2000 och består av 2 flerbostadshus.  
Fastighetens värdeår är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4731 kvadratmeter, varav 4731 kvadratmeter utgör lägenhetsyta.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsutrymmen.

**Gemensamhetsutrymmen**

---

Bastu  
Gemensamhetslokal  
Övernattningsslägenhet

---

**Förvaltning**

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem

---

**Medlemmar**

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 57 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 ( 4 ) överlåtits under året.

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

**Styrelsen**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Margaretha Bodin	Ledamot
Stefan Olsson	Ledamot
Christer Lagerborg	Ledamot
Harald Zetterström	Ledamot
Alf Jonsson	Ledamot
Anne-Marie Edberg	Suppleant
Carin Hedqvist	Suppleant

**Revisor**

Matz Ekman	Öhrlings Pricewaterhouse Coopers Revisionsbyrå	Odinarie Extern
------------	---	-----------------

**Valberedning**

Stig Säfström  
Monica Sundqvist

**Stämmor**

Ordinarie	2009-05-25
Extra stämma	2009-06-08

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

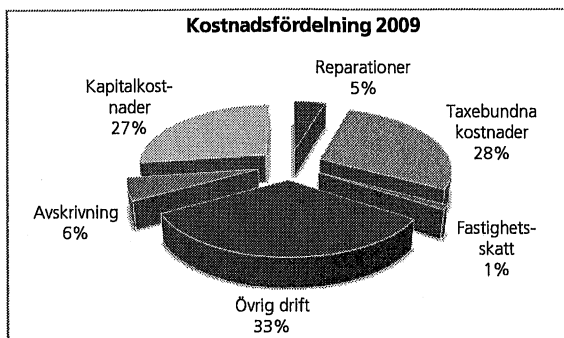
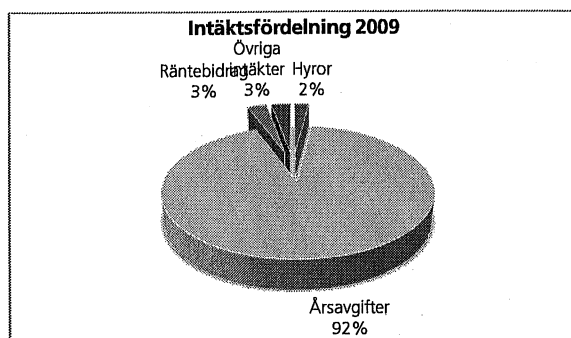
I december 2009 har styrelsen låtit Sveriges tekniska provningsinstitut göra en undersökning av fastigheternas fasader. Denna undersökning har visat på fel och brister i fasaderna som måste åtgärdas.

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten:**

Under första kvartalet 2010 har styrelsen i brev till JM påtalat de uppkomna bristerna. Vidare hävdar styrelsen att bristerna är strukturella och att JM därmed ska ta sitt ansvar för att bristerna blir åtgärdade.

### Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



#### Intäkter per kvadratmeter

Årsavgifter	777 kr
Räntebidrag	24 kr
Övriga intäkter	25 kr

#### Kostnader per kvadratmeter

Reparationer	31 kr
Taxebundna kostnader	191 kr
Fastighetsskatt	8 kr
Övrig drift	222 kr
Avskrivningar	39 kr
Kapitalkostnader	181 kr

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4731 kvm bostäder

Nyckeltal	2009	2008	2007	2006
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	777	777	777	758
Lån/kvm bostadsrättsyta	9 031	9 185	9 229	9 353
Elkostnad/kvm totalyta	63	56	55	58
Värmekostnad/kvm totalyta	104	100	93	90
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	12	15	15

#### Skatter och avgifter

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För år 2009 blir avgiften 1 272 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

År 2009 inkomstbeskattades föreningen med 26,3% på finansiella intäkter efter avdrag av eventuella tidigare års skattemässiga underskott.

7

**Dispositionsförslag**

Förslag till hantering av ansamlad förlust  
Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	828 433
balanserad vinst före reservering	1 725 876
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 275
<b>summa</b>	<b>2 436 034</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

**att i ny räkning överförs** **2 436 034**

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

7

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 761 856	3 760 956
Övriga rörelseintäkter		116 752	114 120
		<b>3 878 608</b>	<b>3 875 076</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-305 731	-221 670
Reparationer		-147 695	-73 376
Periodiskt underhåll		0	-100 378
Taxebundna kostnader		-919 756	-857 287
Övriga driftskostnader		-412 088	-420 132
Fastighetsskatt		-36 252	-34 200
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-254 732	-252 565
Personalkostnader		-47 524	0
Avskrivningar		-182 340	-172 210
		<b>-2 306 118</b>	<b>-2 131 819</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 572 490</b>	<b>1 743 257</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 754	6 607
Räntekostnader		-858 215	-2 158 009
Räntebidrag		112 864	161 212
		<b>-743 597</b>	<b>-1 990 190</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>828 893</b>	<b>-246 933</b>
<b>SKATT</b>			
Statlig inkomstskatt		-460	-1 520
		<b>-460</b>	<b>-1 520</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>828 433</b>	<b>-248 453</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3	
	100 023 620	100 205 960
	<b>100 023 620</b>	<b>100 205 960</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC		
	3 500	3 500
	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>100 027 120</b>	<b>100 209 460</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Övriga fordringar		
	56 080	119 938
Förutbetalda kostnader	Not 4	
	169 595	123 558
Upplupna räntebidrag		
	22 883	32 690
	<b>248 558</b>	<b>276 186</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank		
	4 459	5 026
SBC klientmedel i SHB		
	984 344	709 921
	<b>988 803</b>	<b>714 947</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 237 361</b>	<b>991 133</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>101 264 481</b>	<b>101 200 593</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</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	946 200	827 925
		<b>55 443 200</b>	<b>55 324 925</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		1 607 601	1 974 329
Årets resultat		828 433	-248 453
		<b>2 436 034</b>	<b>1 725 876</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>57 879 234</b>	<b>57 050 801</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	42 500 217	43 227 229
		<b>42 500 217</b>	<b>43 227 229</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	227 000	227 000
Leverantörsskulder		67 776	154 534
Skatteskulder		72 432	153 258
Övriga kortfristiga skulder		19 573	0
Upplupna kostnader	Not 8	179 279	260 872
Förutbetalda avgifter och hyror		318 970	126 899
		<b>885 030</b>	<b>922 563</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>101 264 481</b>	<b>101 200 593</b>
<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		47 000 000	47 000 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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. 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 mark. Byggnaden 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.

	2010	2009	2008
<b>AVSKRIVNINGAR</b>			
Byggnader	192 470	182 340	172 210

Byggnaden har i år skrivits av med 0,18 %. 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	2009	2008
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	3 677 556	3 677 556
Hysesintäkter	84 300	83 400
	<b>3 761 856</b>	<b>3 760 956</b>

Not 2	2009	2008
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>		
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, entreprenad	194	1 005
Fastighetsskötsel enl beställn	16 621	26 849
Fastighetsskötsel gård entrepr	6 206	0
Snöröjning/sandning	26 761	11 436
Städning entreprenad	113 367	101 808
Städning enligt beställning	0	6 244
Hissbesiktning	6 998	6 563
Myndighetstillsyn	58 509	0
Gård	68 500	0
Serviceavtal	0	64 920
Förbrukningsmateriel	6 841	2 845
Störningsjour och larm	1 734	0
	<b>305 731</b>	<b>221 670</b>



	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Reparationer</b>		
Tvättstuga	2 270	10 308
Entré/trapphus	60 175	0
Lås	2 066	0
VVS	8 475	1 891
Ventilation	0	24 075
Elinstallationer	2 050	0
Hiss	42 845	33 882
Tak	16 307	0
Fönster	0	1 011
Garage/parkering	2 235	0
Skador/klotter/skadegörelse	11 272	2 209
	<b>147 695</b>	<b>73 376</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>		
Mark/gård/utemiljö	0	100 378
	<b>0</b>	<b>100 378</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	314 679	265 003
Värme	487 018	473 897
Vatten	57 937	58 572
Sophämtning/renhållning	15 909	22 611
Grovsopor	44 213	37 204
	<b>919 756</b>	<b>857 287</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	42 926	40 072
Tomträttsavgäld	319 110	332 180
Kabel-TV	50 052	47 880
	<b>412 088</b>	<b>420 132</b>
<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>36 252</b>	<b>34 200</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>		
Tele och datakommunikation	6 746	5 803
Revisionsarvode extern revisor	16 000	27 125
Föreningskostnader	975	600
Fritids och Trivselkostnader	1 617	0
Förvaltningsarvode	221 500	211 604
Förvaltningsarvoden övriga	1 105	0
Administration	1 629	2 273
Medlemsavgift SBC ek för	5 160	5 160
	<b>254 732</b>	<b>252 565</b>
<b>Anställda och personalkostnader</b>		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
Styrelse och internrevisor	39 930	0
Sociala kostnader	7 594	0
	<b>47 524</b>	<b>0</b>
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnad	182 340	172 210
	<b>182 340</b>	<b>172 210</b>

	2009	2008
<b>TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>2 319 484</b>	<b>2 131 819</b>
<b>Not 3</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</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	-1 094 040	-921 830
Årets avskrivningar enligt plan	-182 340	-172 210
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 276 380</b>	<b>-1 094 040</b>
<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>100 023 620</b>	<b>100 205 960</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	55 000 000	55 000 000
Taxeringsvärde mark	20 000 000	20 000 000
	<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>
<b>Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande</b>		
Bostäder	75 000 000	75 000 000
	<b>75 000 000</b>	<b>75 000 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

	2009-12-31	2008-12-31
<b>Not 4</b>		
<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER</b>		
Försäkring	29 912	28 000
Kabeltv	12 513	12 513
Tomträttsavgäld	69 975	83 045
Förvaltningskostnad	57 195	0
	<b>169 595</b>	<b>123 558</b>

**Not 5**  
**EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<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	946 200	118 275	0	827 925
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>55 443 200</b>	<b>118 275</b>	<b>0</b>	<b>55 324 925</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	1 607 601	-118 275	-248 453	1 974 329
Årets resultat	828 433	828 433	248 453	-248 453
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 436 034</b>	<b>710 158</b>	<b>0</b>	<b>1 725 876</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>57 879 234</b>	<b>828 433</b>	<b>0</b>	<b>57 050 801</b>

<b>Not 6</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>		
<b>Vid årets början</b>	<b>827 925</b>	<b>709 650</b>
Reservering enligt stadgar	118 275	118 275
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>946 200</b>	<b>827 925</b>


<b>Not 7</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Nordea Hypotek AB	1,760 %	11 594 246	12 158 795	Rörligt
Nordea Hypotek AB	1,710 %	9 825 225	9 881 156	Rörligt
Nordea Hypotek AB	1,710 %	10 653 873	10 707 139	Rörligt
Nordea Hypotek AB	1,710 %	10 653 873	10 707 139	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>42 727 217</b>	<b>43 454 229</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-227 000</b>	<b>-227 000</b>	
		<b>42 500 217</b>	<b>43 227 229</b>	

<b>Not 8</b>	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	32 054	29 278
Värme	62 794	54 784
Sophämtning	2 945	4 399
Arvoden	40 000	40 000
Sociala avgifter	11 000	11 000
Ränta	30 486	94 911
Revisor	0	26 500
Arvoden	0	0
Sociala avg	0	0
	<b>179 279</b>	<b>260 872</b>

Stockholm den 6/5 2010

  
Margaretha Elisabeth Bodin  
Ledamot

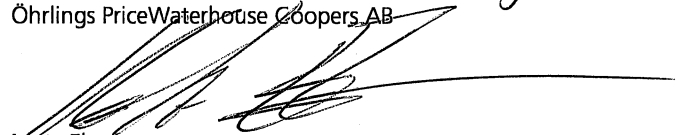
  
Alf Jonsson  
Ledamot

  
Christer Lagerborg  
Ledamot

  
Stefan Olsson  
Ledamot

  
Harald Zetterström  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2010  
Öhrlings PriceWaterhouse Coopers AB

  
Mats Ekman  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

### Bostadsrättsföreningen Snötäcket

Org nr 769605-7467

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Snötäcket för år 2009. 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 revisionssed 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 den 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 har 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 26 maj 2010

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman  
Auktoriserad revisor