

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snötäcket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2011.

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 försäkrad via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

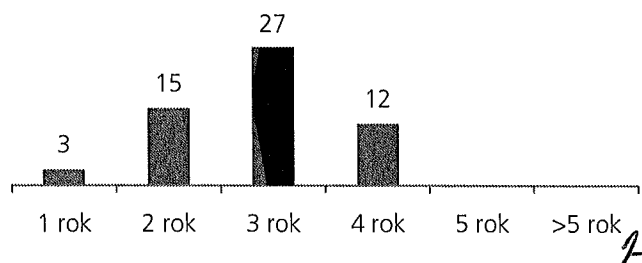
Fastigheterna bebyggdes 2000 och består av 2 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 2000.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetsanläggning

Bastu
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet

Förvaltning

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

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 57 st.

Ingen av föreningens medlemslägenheter har överlåtits under året.

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

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

David Östby	Ledamot	Ordförande
Kristina Börjeson	Ledamot	Sekreterare
Krister Lagerborg	Ledamot	
Harald Zetterström	Ledamot	
Alf Jonsson	Ledamot	
Erik Dotzauer	Suppleant	Kassör
Monica Wallénus	Suppleant	
Carin Hedqvist	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Alf Jonsson, Harald Zetterström, Erik Dotzauer, Carin Hedqvist och Monica Wallénus

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Matz Ekman	Ordinarie Extern	PwC
------------	------------------	-----

Valberedning

Sven Ohm
Ebba Lundgren
Elisabeth Bodin

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2011-05-30.

R

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Vattenläcka i cykelrummet på Karlskronavägen 4.

JM har restaurerat sockeln på Karlskronavägen 6 och fortsätter med Karlskronavägen 4 under våren 2012.

Arbetet ingår som en del i fastighetens tioårsgaranti.

Spolning av avlopp.

Anslutning till Stockholm stads fibernät.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

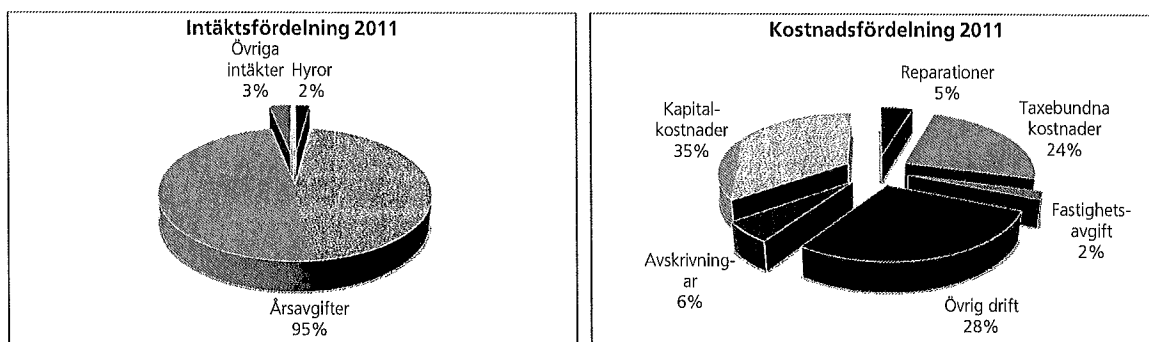
Inga större underhållsarbeten är planerade.

Föreningens ekonomi

Av föreningens fyra lån har tre lagts om under året från rörlig ränta till bunden ränta.

Styrelsen avser att uppdatera elavgifterna en gång per år så att de speglar respektive lägenhets verkliga kostnad för elanvändning.

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 731 kvm bostäder.

Nyckeltal	2011	2010	2009	2008
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	777	777	777	777
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 709	8 767	9 031	9 185
Elkostnad/kvm totalyta	63	66	63	56
Värmekostnad/kvm totalyta	109	112	104	100
Vattenkostnad/kvm totalyta	13	15	12	12
Kapitalkostnader/kvm totalyta	282	156	181	456

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 302 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.

R

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	76 013
balanserad vinst före reservering/ianspråktagande yttre fond	3 107 646
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-118 275
summa balanserat resultat	3 065 384

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs **3 065 384**

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

7

RESULTATRÄKNING		2011	2010
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	3 759 156	3 760 056
Övriga rörelseintäkter		123 670	112 548
		3 882 826	3 872 604
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-309 238	-444 837
Reparationer		-181 870	-34 178
Taxebundna kostnader		-929 011	-974 329
Övriga driftskostnader		-429 955	-387 356
Fastighetskatt/Fastighetsavgift		-74 214	-36 366
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-297 095	-294 452
Personalkostnader		-47 305	-49 926
Avskrivningar		-211 042	-192 470
		-2 479 730	-2 413 913
RÖRELSERESULTAT		1 403 096	1 458 691
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		6 868	2 711
Räntekostnader		-1 333 952	-736 000
Räntebidrag		0	64 484
		-1 327 084	-668 805
ÅRETS RESULTAT		76 013	789 886

BALANSRÄKNING	2011-12-31	2010-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och tomträtt Not 3	99 620 108	99 831 150
	<u>99 620 108</u>	<u>99 831 150</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	3 500	3 500
	<u>3 500</u>	<u>3 500</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	99 623 608	99 834 650
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	37 354	58 750
Förutbetalda kostnader Not 4	135 427	121 812
Upplupna räntebidrag	0	13 076
	<u>172 781</u>	<u>193 638</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	4 497	4 497
SBC klientmedel i SHB	831 885	1 000 087
	<u>836 383</u>	<u>1 004 584</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 009 164	1 198 222
SUMMA TILLGÅNGAR	100 632 772	101 032 872

2

BALANSRÄKNING		2011-12-31	2010-12-31
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	1 182 750	1 064 475
		<u>55 679 750</u>	<u>55 561 475</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		2 989 371	2 317 759
Årets resultat		76 013	789 886
		<u>3 065 383</u>	<u>3 107 646</u>
SUMMA EGET KAPITAL		58 745 133	58 669 121
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 7	40 918 265	41 217 924
		<u>40 918 265</u>	<u>41 217 924</u>
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 7	282 700	259 000
Leverantörsskulder		110 560	293 228
Skatteskulder		110 580	73 078
Övriga kortfristiga skulder		3 836	25 083
Upplupna kostnader	Not 8	166 820	191 321
Förutbetalda avgifter och hyror		294 878	304 118
		<u>969 374</u>	<u>1 145 827</u>
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		100 632 772	101 032 872
Ställda säkerheter		47 000 000	47 000 000
Ansvarförbindelser		Inga	Inga

7

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

	2012	2011	2010
AVSKRIVNINGAR			
Byggnader och tomträtt	232 990	211 042	192 470

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	2011	2010
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	3 677 556	3 677 556
Hysesintäkter	81 600	82 500
	3 759 156	3 760 056

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel, entreprenad	0	49 406
Fastighetsskötsel enligt beställning	14 812	2 132
Fastighetsskötsel gård entreprenad	52 500	0
Fastighetsskötsel gård beställning	0	83 009
Snöröjning/sandning	41 620	112 676
Städning entreprenad	114 297	111 420
Hissbesiktning	8 952	7 133
Gård	736	0
Serviceavtal	73 170	70 335
Förbrukningsmateriel	3 151	8 726
	309 238	444 837

17

Not 2 fortsättning.	2011	2010
Reparationer		
Fastighet förbättringar	5 789	0
Hyseslägenheter	1 816	0
Tvättstuga	0	3 534
Entré/trapphus	0	3 027
Lås	210	5 466
VVS	4 026	9 744
Värmeanläggning/undercentral	19 156	0
Ventilation	37 696	0
Elinstallationer	12 273	0
Hiss	54 381	6 316
Tak	4 800	1 904
Balkonger/altaner	4 753	0
Mark/gård/utemiljö	34 250	0
Garage/parkering	0	3 749
Skador/klotter/skadegörelse	2 720	438
	181 870	34 178
Taxebundna kostnader		
El	297 170	313 023
Värme	515 000	531 203
Vatten	60 797	70 020
Sophämtning/renhållning	56 044	27 148
Grovsopor	0	32 935
	929 011	974 329
Övriga driftskostnader		
Försäkring	46 351	44 926
Tomträttsavgäld	331 859	290 350
Kabel-TV	51 745	52 080
	429 955	387 356
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 214	36 366
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Tele och datakommunikation	5 500	6 614
Revisionsarvode extern revisor	39 500	48 500
Föreningskostnader	2 470	3 025
Förvaltningsarvode	236 037	180 332
Förvaltningsarvoden övriga	3 882	8 633
Administration	4 186	1 828
Konsultarvode	0	40 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 520
	297 095	294 452
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	40 000	45 783
Sociala kostnader	7 305	4 143
	47 305	49 926

Not 2 fortsättning.	2011	2010
Avskrivningar		
Byggnad	211 042	192 470
	<u>211 042</u>	<u>192 470</u>

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER **2 479 730** **2 413 913**

Not 3	2011-12-31	2010-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	101 300 000	101 300 000
Utgående anskaffningsvärde	<u>101 300 000</u>	<u>101 300 000</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-1 468 850	-1 276 380
Årets avskrivningar enligt plan	-211 042	-192 470
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-1 679 892</u>	<u>-1 468 850</u>

Planenligt restvärde vid årets slut **99 620 108** **99 831 150**

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	28 000 000
	<u>84 000 000</u>	<u>84 000 000</u>

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande

Bostäder	84 000 000	84 000 000
	<u>84 000 000</u>	<u>84 000 000</u>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Not 4	2011-12-31	2010-12-31
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	32 647	30 028
Kabel-TV	11 880	11 359
Tomträttsavgäld	90 900	80 425
	<u>135 427</u>	<u>121 812</u>

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	1 182 750	118 275	0	1 064 475
Summa bundet eget kapital	55 679 750	118 275	0	55 561 475
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	2 989 371	-118 275	789 886	2 317 759
Årets resultat	76 013	76 013	-789 886	789 886
Summa fritt eget kapital	3 065 383	-42 262	0	3 107 646
Summa eget kapital	58 745 133	76 013	0	58 669 121

Not 6

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2011	2010
Vid årets början	1 064 475	946 200
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	1 182 750	1 064 475

Not 7

SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp 2011-12-31	Belopp 2010-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea Hypotek AB	2,800 %	10 444 614	10 523 078	2013-09-18
Nordea Hypotek AB	3,240 %	9 695 567	9 763 558	2014-08-20
Nordea Hypotek AB	2,980 %	10 530 392	10 595 144	2013-08-21
Nordea Hypotek AB	3,391 %	10 530 392	10 595 144	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		41 200 965	41 476 924	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-282 700	-259 000	
		40 918 265	41 217 924	

Not 8	2011-12-31	2010-12-31
UPPLUPNA KOSTNADER		
El	25 709	32 864
Värme	60 434	75 529
Sophämtning	2 456	3 706
Extern revisor	30 000	20 000
Ränta	47 492	37 897
Snöröjning	0	21 325
Telefon	729	0
	166 820	191 321

Stockholm den 26 14 2012



Kristina Börjeson
Ledamot



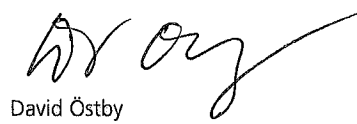
Alf Jonsson
Ledamot



Krister Lagerborg
Ledamot




Harald Zetterström
Ledamot



David Östby
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 15 2012
Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snötäcket, org. nr 769605-7467

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snötäcket för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snötäcket för år 2011.

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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 11 maj 2012

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Matz Ekman
Auktoriserad revisor