



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Snöstormen 1



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snöstormen 1

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningen har i dagsläget inga lån.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

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 1984-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-19 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Ingela Kristina Svederus	Ordförande
Aran Asaiesh	Ledamot
Eine Margareta Erlandsson	Ledamot
Björn Jon Edvard Gunnarsson	Ledamot
Therese Helen Stefansdotter Thörn	Ledamot

Ruth Anna Mirjam Andersson	Suppleant
Nick Emil Johan Bosma	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Carina Öfors	Godkänd revisor	MOORE Allegretto
--------------	-----------------	------------------

Valberedning

Alexander Davies
Ina Eriksson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SNÖSTORMEN 1	1987	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2026.

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

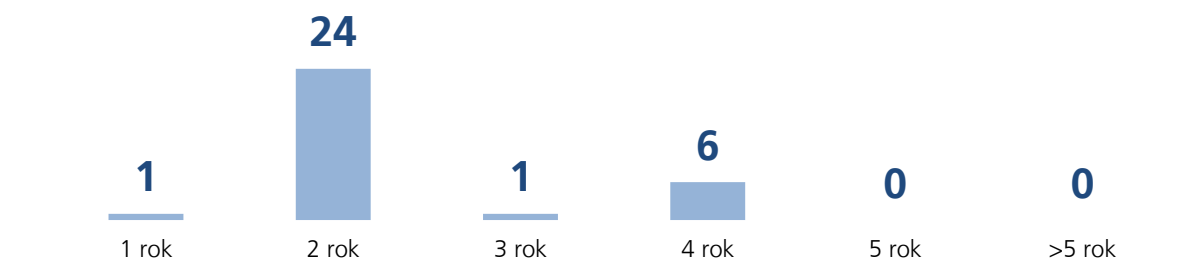
Värdeåret är 1946.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 064 m², varav 1 972 m² utgör lägenhetsyta och 92 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 32 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Föreningslokal	27 m ²	
Möbelverkstad	65 m ²	2021-03-31

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	Inrymd i föreningslokalen
Föreningslokal	Används även som lägenhet för övernattnings till förenings medlemmar

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Tvättstuga	2020	Översyn och ev. byte eller tillägg av torktumlare, tvättmaskiner och torkskåp.
Trapphusrenovering	2019	Målning av väggar och tak
Renovering portar	2019	Lackering utvändigt på framsidan
Renovering tapetserarlocal	2019	Byte av golvmatta del av lägenhet pga. skada.
Nytt låssystem	2017	Elektroniskt låssystem i entréer och baddörrar
Ny belysning i källargångar och portar	2015	Ny rörelsestyrd belysning i källargångar och portar på framsidan
Ny ventilation	2014	Kompletterande ventilation lägenheter och krypgrund
Nya källardörrar	2014	Samtliga källardörrar utbytta till modern standard och brandsäkerhet
Utökning p-yta	2013	Utökad p-yta med 5 p-platser
Fastighetsnät bredband	2013	Installerat bredbandsnät i varje lägenhet och lokal.
Tilläggsisolering	2012	Tilläggsisolering kallvind
Fasadrenovering	2011	Lagning o renovering, omfärgning, fasad och sockel, renovering portar o portiklar fram- o baksidan
Fönsterrenovering	2011	Lagning o renovering, utbytt till energiglas innerrutor, ny fönsterplåt
Balkongrenovering	2011	Lagning o renovering, ny beläggning ovasida samt ommålning front o undersidor.
Omdränering husgrund	2010	Omdränering runt huset samt markplanering
Tak över portar-baksidan	2007	Nya tak över portar på baksidan
Ny/ombyggd Tvättstuga	2004	Helt ombyggd tvättstuga med ny maskinell utrustning
Utbyte entrédörrar	2001	Både fram o baksida samt portlåssystem
Nytt värmesystem	1999	Byte till fjärrvärme, utbyte ventiler på alla radiatorer
Elstambyte	1998 - 1999	Utbyte av el i alla lägenheter.
Nya balkonger	1993	Alla balkonger är utbytta.
Rörstambyte	1988	Samtliga lägenheter och trapphus.
Omläggning av tak	1988	Gjordes strax efter köp av fastigheten.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte värmestammar	2021	Värmestammar, stamventiler, radiatorer samt termostater byts ut.
Tak	2022	Ommurning av skorsten, byte av takpannor inkl. papp och läkt, byte av stuprör och hängrännor samt byte av rötskadad spont.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
TV, bredband och telefoni	Com Hem
Fjärrvärme och nätanslutning el till huset	Fortum Värme och Fortum Energi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Fiberoptiskt bredband (nod till huset)	STOKAB
Bredband och telefoni avs. det interna fastighetsnätet	Ownit Broadband
Teknisk Förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Trappstädning	Maries Puts & Städ

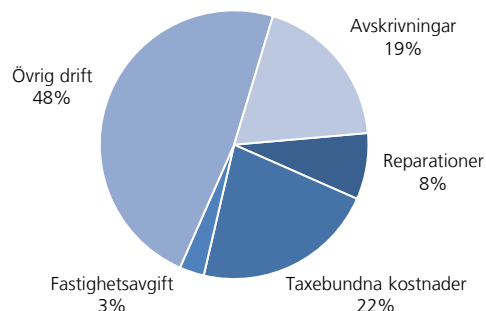
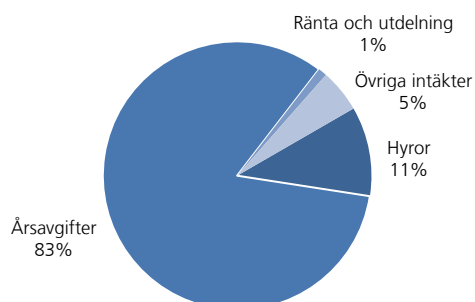
Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2049.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 360 651	5 158 017
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 363 516	1 367 908
Finansiella intäkter	14 589	16 301
Minskning kortfristiga fordringar	104 484	119 490
Ökning av kortfristiga skulder	49 181	0
	1 531 771	1 503 699
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 300 104	1 291 021
Finansiella kostnader	-35	45
Minskning av kortfristiga skulder	0	9 999
	1 300 069	1 301 065
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 592 353	5 360 651
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	231 702	202 634

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Radonmätning utfördes i början på 2020. Pga. Covid 19 har åtgärder ej utförts i de lägenheter som hade förhöjda värden. Åtgärder planeras så snart man utan risk kan mötas med främmande personer inomhus igen pga. Covid 19.

Under året anlätades arborist för att beskära vissa träd och buskar. I anslutning till detta gjordes också en bedömning av att lönnen utanför port 47 hade vissa svampangrepp och att den kan behöva ses över under kommande år, då den på grund av angreppen då riskerar att bli instabil och falla.

Under året förekom en del problem med torktumslaren i tvättstugan. Då det även stod med visst underhåll i tvättstugan i beslutad underhållsplan, och torktumslaren sedermera slutade fungera så ersattes denna. Duken till mangeln byttes ut samt tvättmedelsfacket som var trasigt på ena maskinen.

Miljöförvaltningen gjorde kontroll i fastigheten i april 2020. Inspektionen lämnades utan anmärkningar.

Under oktober uppdaterades budgeten samt underhållsplanen. Gäller nu mellan 2020 - 2049.

I en av medlemmarnas lägenhet har störande ljud förekommit under en längre tid. I försök att lokalisera ljuden har föreningen anlitat Franska Bukten. Dels har undersökning med kameror vid taket och vid skorsten genomförts samt akustikmätning i gällande lägenhet. Det framkom brister i det arbete som gjorts i samband med att ny lägenhet inreddes på bottenplanet i fastigheten. Ca 10 meter från murstocken, mellan glidgjutning och murstock var det otätt, vilket nu har åtgärdats. Även ventilationsfläkten som försörjer marklägenheten med luft byttes ut. Trots detta upplevs fortfarande störande ljud men enligt utförd akustikmätning är volymerna enligt godkända gränsvärden. Diskussion och arbete rörande detta fortlöper.

Utifrån underhållsplanen har styrelsen under året arbetat med att planera för ett värmestamsbyte i fastigheten, inklusive byte av undercentral. Beslut fattades enhälligt av styrelsen om underhållet efter att bedömningar gjorts av SBC:s tekniska förvaltning samt rekommendationer från oberoende konsult. Arbetet beräknas komma igång vår/sommar 2021.

I övrigt har mindre underhåll och reparationer utförts under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 32 st
Överlåtelse under året: 1 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 43
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 40

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	580	580	570	524
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 183	1 164	1 131	1 923
Elkostnad/m ² totalyta	18	22	21	18
Värmekostnad/m ² totalyta	110	124	128	123
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	25	25	23
Soliditet (%)	97	98	98	98
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-226	-211	-19	-377
Nettoomsättning (tkr)	1 363	1 368	1 342	1 300

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 972 m² bostäder och 92 m² lokaler.

Förändringar 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	7 226 797	0	0	7 226 797
Upplåtelseavgifter	10 694 497	0	0	10 694 497
Ack kostnad för nyupplåtelse	-43 650	0	0	-43 650
Fond för yttre underhåll	217 827	128 754	-196 315	285 388
S:a bundet eget kapital	18 095 471	128 754	-196 315	18 163 032
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-7 227 373	-128 754	-14 783	-7 083 836
Årets resultat	-226 205	-226 205	211 098	-211 098
S:a ansamlad förlust	-7 453 578	-354 959	196 315	-7 294 934
S:a eget kapital	10 641 893	-226 205	0	10 868 098

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-226 205
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 098 619
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-128 754
summa balanserat resultat	-7 453 578

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-7 453 578
----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 362 953	1 367 908
Övriga rörelseintäkter	Not 3	563	0
Summa rörelseintäkter		1 363 516	1 367 908
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-858 105	-1 058 400
Övriga externa kostnader	Not 5	-350 433	-143 649
Personalkostnader	Not 6	-91 566	-88 972
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-304 241	-304 241
Summa rörelsekostnader		-1 604 345	-1 595 262
RÖRELSERESULTAT		-240 829	-227 354
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14 589	16 301
Räntekostnader och liknande resultatposter		35	-45
Summa finansiella poster		14 624	16 256
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-226 205	-211 098
ÅRETS RESULTAT		-226 205	-211 098

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,16	5 348 547	5 652 788
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 348 547	5 652 788
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 300	2 300
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 350 847	5 655 088
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		563	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	726 343	506 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	0	107 585
Summa kortfristiga fordringar		726 906	614 251
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		4 873 049	4 858 486
Summa kassa och bank		4 873 049	4 858 486
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 599 955	5 472 737
SUMMA TILLGÅNGAR		10 950 802	11 127 825

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 877 644	17 877 644
Fond för yttre underhåll	Not 14	217 827	285 388
Summa bundet eget kapital		18 095 471	18 163 032
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 227 373	-7 083 836
Årets resultat		-226 205	-211 098
Summa fritt eget kapital		-7 453 578	-7 294 934
SUMMA EGET KAPITAL		10 641 893	10 868 098
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Checkräkningskredit	Not 15	-2	-2
Summa långfristiga skulder		-2	-2
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		91 159	62 955
Övriga skulder		-6 248	-6 182
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	224 000	202 956
Summa kortfristiga skulder		308 911	259 729
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 950 802	11 127 825

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10-20 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Tvättstuga	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Värmeanläggning	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Elanläggning	10 år	10 år
Ventilation	10-20 år	10-20 år
Soprum/sophus	Fullt avskriven	Fullt avskriven
Maskiner	Fullt avskriven	Fullt avskriven

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 143 912	1 143 912
Hyror lokaler momspliktiga	76 897	75 680
Hyror parkering	36 000	35 780
Hyror garage	35 544	34 835
Bredbandsintäkter	61 056	61 056
Avgift andrahandsuthyrning	2 050	8 244
Gästlägenhet	7 500	8 400
Öresutjämning	-5	1
	1 362 953	1 367 908

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader	563	0
	563	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	5 510	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	18 389	12 425
	Städning entreprenad	39 303	9 826
	Myndighetstillsyn	8 380	4 026
	Gemensamma utrymmen	0	35 016
	Garage/parkering	0	994
	Gård	5 016	4 014
	Serviceavtal	5 163	5 054
	Förbrukningsmateriel	1 845	275
	Brandskydd	0	35 124
	Fordon	0	420
		83 605	107 173
	Reparationer		
	Lokaler	9 200	18 413
	Tvättstuga	52 450	0
	Entré/trapphus	0	2 336
	Lås	2 013	7 051
	VVS	4 796	39 318
	Värmeanläggning/undercentral	10 405	0
	Ventilation	49 150	0
		128 014	67 118
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	196 315
		0	196 315
	Taxebundna kostnader		
	El	36 892	44 409
	Värme	226 938	256 073
	Vatten	54 497	51 418
	Sophämtning/renhållning	35 329	21 894
	Grovsopor	0	21 951
		353 655	395 744
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 536	30 349
	Tomträttsavgäld	140 500	140 500
	Kabel-TV	5 894	5 835
	Bredband	64 483	64 483
		244 412	241 167
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	48 418	50 884
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	858 105	1 058 400

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Juridiska åtgärder	31 093	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 223	274
	Föreningskostnader	21 060	925
	Styrelseomkostnader	0	102
	Fritids- och trivselkostnader	0	952
	Förvaltningsarvode	138 166	73 626
	Förvaltningsarvoden övriga	12 425	0
	Administration	1 666	2 931
	Korttidsinventarier	0	2 495
	Konsultarvode	119 341	57 124
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 330	5 220
	OBS konto	-3 871	0
		350 433	143 649

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	70 000	70 000
	Sociala kostnader	21 566	18 972
		91 566	88 972

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	112 245	112 245
	Förbättringar	187 516	187 516
	Markanläggning	4 480	4 480
		304 241	304 241

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	12 700 136	12 700 136
	Utgående anskaffningsvärde	12 700 136	12 700 136
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 047 348	-6 743 107
	Årets avskrivningar enligt plan	-304 241	-304 241
	Utgående avskrivning enligt plan	-7 351 589	-7 047 348
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 348 547	5 652 788
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	17 676 000	17 676 000
	Taxeringsvärde mark	25 242 000	25 242 000
		42 918 000	42 918 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	42 236 000	42 236 000
	Lokaler	682 000	682 000
		42 918 000	42 918 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	14 375	14 375
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	14 375	14 375
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 375	-14 375
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-14 375	-14 375
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	100 705	100 705
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	100 705	100 705
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-100 705	-100 705
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-100 705	-100 705
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 300	2 300
		2 300	2 300
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	138	66
	Skattefordran	6 901	4 435
	Klientmedel hos SBC	719 304	502 165
		726 343	506 666
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Fortum Värme	107 585	107 585
		107 585	107 585
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	285 388	231 327
	Reservering enligt stadgar	128 754	96 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-196 315	-41 939
	Vid årets slut	217 827	285 388

Not 15	CHECKRÄKNINGSKREDIT	Räntesats	2020-12-31	2019-12-31
	Beviljad kredit	0,000 %	0	0
	Utnyttjat kreditbelopp	0,000 %	0	0
	Efter balansdagen har föreningens kredit utökats med	0,000 %	0	0
Not 16	STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar		400 000	400 000
Not 17	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden		70 000	70 000
	Sociala avgifter		21 994	21 994
	Avgifter och hyror		120 687	100 254
	Vatten		9 009	8 590
	Sophämtning/renhållning		2 310	2 118
			224 000	202 956

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Efter verksamhetsårets slut inkom en begäran om extrastämma från 1/3 av medlemmarna i föreningen med anledning av det av styrelsen beslutade underhållet av värmestammar och undercentral. Extrastämma kallades till av styrelsen till den 24/2 2021. På grund av denna extrastämma har det planerade underhållet skjutits upp till ovisst datum i inväntan på stämmans utfall.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

JOHANNESHOV den 15/4 2021



Ingela Kristina Svederus
Ordförande



Aran Asaiesh
Ledamot



Eine Margareta Erlandsson
Ledamot



Björn-Jón Edvard Gunnarsson
Ledamot



Therese Helen Stefansdotter Thörn
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20/4 - 2021



Carina Öfors
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf_Snöstormen 1
Org.nr 716418-7580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf_Snöstormen 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf_Snöstormen 1 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 20 april 2021


Carina Öfors
Godkänd revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	1 143 000	1 143 912	1 143 000
Hyror lokaler momspliktiga	76 000	76 897	75 000
Hyror parkering	36 000	36 000	34 000
Hyror garage	35 000	35 544	34 000
Bredbandsintäkter	61 000	61 056	61 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 050	0
Gästlägenhet	9 000	7 500	9 000
Öresutjämning	0	-5	0
Fakturerade kostnader	0	563	0
	1 360 000	1 363 516	1 356 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-34 790
Fastighetsskötsel beställning	-6 000	-5 510	0
Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	0	-13 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-18 389	0
Snöröjning/sandning	-6 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-40 000	-39 303	0
Städning enligt beställning	-6 000	0	-40 000
Myndighetstillsyn	-9 000	-8 380	-14 000
Gemensamma utrymmen	-20 000	0	-8 000
Garage/parkering	-1 000	0	0
Gård	-12 000	-5 016	-11 000
Serviceavtal	-6 000	-5 163	-6 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 845	-4 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-4 000
Brandskydd	-12 000	0	0
	-128 000	-83 605	-139 790
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-71 000	0	-49 000
Lokaler	0	-9 200	0
Tvättstuga	0	-52 450	0
Lås	0	-2 013	0
VVS	0	-4 796	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-10 405	0
Ventilation	0	-49 150	0
	-71 000	-128 014	-49 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-4 680 000	0	-1 550 000
	-4 680 000	0	-1 550 000
Taxebundna kostnader			
El	-47 000	-36 892	-46 000
Värme	-267 000	-119 353	-265 000
Vatten	-52 000	-54 497	-51 000
Sophämtning/renhållning	-23 000	-35 329	-26 000
Grovsopor	-23 000	0	-16 000
	-412 000	-246 070	-404 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-32 000	-33 536	-31 000
Tomträttsavgäld	-141 000	-140 500	-141 000
Kabel-TV	-7 000	-5 894	-6 000
Bredband	-68 000	-64 483	-68 000
	-248 000	-244 412	-246 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-51 000	-48 418	-50 913
	-51 000	-48 418	-50 913
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Juridiska åtgärder	0	-31 093	0
Revisionsarvode extern revisor	-1 000	-25 223	-17 000
Föreningskostnader	-1 000	-21 060	-1 000
Styrelseomkostnader	-1 000	0	-2 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-78 000	-138 166	-111 200
Förvaltningsarvoden övriga	0	-12 425	0
Administration	-3 000	-1 666	-3 000
Konsultarvode	0	-119 341	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-6 000	-5 330	-6 000
OBS konto	0	3 871	0
	-91 000	-350 433	-140 200
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-70 000	-70 000	-70 000
Arbetsgivaravgifter	-19 000	-21 566	-19 000
	-89 000	-91 566	-89 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-113 000	-112 245	-113 000
Förbättringar	-188 000	-187 516	-188 000
Markanläggning	-5 000	-4 480	-5 000
	-306 000	-304 241	-306 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-6 076 000	-1 496 760	-2 974 903
RÖRELSERESULTAT	-4 716 000	-133 244	-1 618 903
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	14 563	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	26	0
Räntekostnader skattekonto	-11 700	35	0
	-11 700	14 624	0
RESULTAT	-4 727 700	-118 620	-1 618 903

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se