



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Snötäcket



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 Snötäcket

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 2017 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- 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 2000-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25 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

Erik Dotzauer	Ordförande
Krister Lagerborg	Sekreterare
Kai Sjögren	Kassör
Jessica Dits	Ledamot
Anders Glimmerfors	Ledamot
Gunnar Iselau	Ledamot
Marta Mellgren	Ledamot

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Gunnar Iselau, Krister Lagerborg och Kai Sjögren.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Peter Johansson	Ordinarie Extern	Allegretto Revision AB
-----------------	------------------	------------------------

Valberedning

Elisabeth Bodin
Karin Sjögren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-24.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snötäcket 5	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

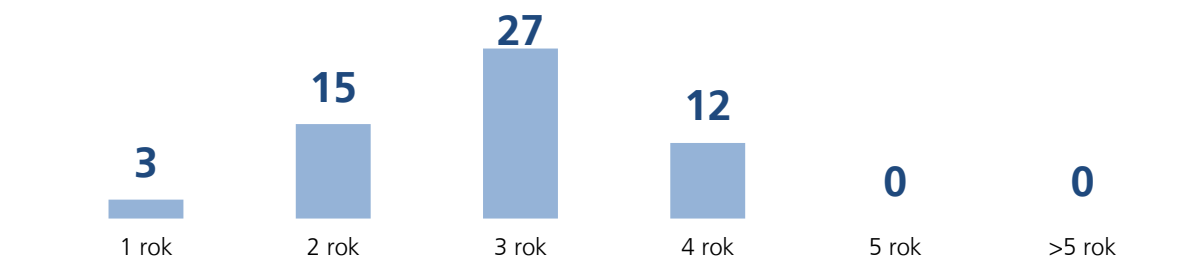
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2000.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Bastu
Gemensamhetslokal
Övernattningslägenhet

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Rengöring av yttertak samt montering avnockband	2020
Målning av väggar och golv i återvinningsrum	2020
Byte av samtliga enskilda elmätare	2019
OVK	2019
Elsäkerhet - efterdragning av fästen i samtliga gemensamma elskåp	2018
Nytt låssystem för portar	2018
Nytt avloppsrör från Karlskronavägen 4	2017
Byte av koddosor vid portar	2016
Spolning av avlopp	2016
Målning av fönster	2014
Målning av portarna 4A-4B	2014

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Comhem
Trappstädning	Städpoolen
Hissar	Trygga Hiss
Gården	Stockholm Trädgårdstjänst
Fastighetsförvaltning	Cura
Teknisk förvaltning	Cura
Ekonomisk förvaltning	SBC
Sophämtning - hushåll	Trafikkontoret
Sophämtning - grov och miljö	SUEZ
El	Fortum
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring
Snöskottning	Qualitet

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st
Överlåtelse under året: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82
Tillkommande medlemmar: 9
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 81

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	737	738	738	677
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 418	7 632	7 879	8 121
Elkostnad/m ² totalyta	46	55	54	47
Värmekostnad/m ² totalyta	86	102	104	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	15	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	77	87	74	74
Soliditet (%)	62	61	61	60
Resultat efter finansiella poster (tkr)	124	141	-121	-30
Nettoomsättning (tkr)	3 829	3 867	3 841	3 513

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 731 m² bostäder.

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	29 494 000	0	0	29 494 000
Upplåtelseavgifter	25 003 000	0	0	25 003 000
Fond för yttre underhåll	2 985 565	657 000	-124 750	2 453 315
S:a bundet eget kapital	57 482 565	657 000	-124 750	56 950 315
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	962 710	-657 000	265 522	1 354 188
Årets resultat	131 643	131 643	-140 772	140 772
S:a fritt eget kapital	1 094 354	-525 357	124 750	1 494 960
S:a eget kapital	58 576 919	131 643	0	58 445 275

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	131 643
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 619 710
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-657 000</u>
summa balanserat resultat	1 094 353

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs

<u>202 975</u>
1 297 328

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	3 829 008	3 866 519
Övriga rörelseintäkter	Not 3	47 700	52 852
Summa rörelseintäkter		3 876 708	3 919 371
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 268 908	-2 196 239
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 986	-165 021
Personalkostnader	Not 6	-75 191	-68 275
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-934 163	-935 662
Summa rörelsekostnader		-3 382 248	-3 365 197
RÖRELSERESULTAT		494 460	554 174
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32	51
Räntekostnader och liknande resultatposter		-362 849	-413 453
Summa finansiella poster		-362 817	-413 402
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		131 643	140 772
ÅRETS RESULTAT		131 643	140 772

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,15	92 667 412	93 594 085
Inventarier	Not 9	0	7 490
Summa materiella anläggningstillgångar		92 667 412	93 601 574
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		92 670 912	93 605 074
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 583 185	1 449 773
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	0	55 311
Summa kortfristiga fordringar		1 583 185	1 505 084
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		52 271	71 721
Summa kassa och bank		52 271	71 721
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 635 457	1 576 805
SUMMA TILLGÅNGAR		94 306 368	95 181 879

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		54 497 000	54 497 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	2 985 565	2 453 315
Summa bundet eget kapital		57 482 565	56 950 315
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		962 710	1 354 188
Årets resultat		131 643	140 772
Summa fritt eget kapital		1 094 354	1 494 960
SUMMA EGET KAPITAL		58 576 919	58 445 275
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 265 000	35 478 612
Summa långfristiga skulder		9 265 000	35 478 612
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	25 830 000	630 000
Leverantörsskulder		83 216	95 532
Skatteskulder		159 942	154 698
Övriga skulder		15 869	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	375 422	377 762
Summa kortfristiga skulder		26 464 449	1 257 992
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		94 306 368	95 181 879

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	101 år	120 år
Inventarier	5 år	5 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 487 380	3 490 149
Hyror parkering	180 600	186 988
Elintäkter	150 423	177 314
Parkering	1 200	0
Gästlägenhet	9 411	12 100
Öresutjämning	-6	-32
	3 829 008	3 866 519

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2020	2019
	Fakturerade kostnader	1 200	0
	Övriga erhållna bidrag	0	28 150
	Försäkringsersättning	46 500	24 302
	Övriga intäkter	0	400
		47 700	52 852

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	65 000	65 000
	Fastighetsskötsel beställning	2 700	14 636
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	46 162	97 239
	Fastighetsskötsel gård beställning	30 881	33 295
	Snöröjning/sandning	6 501	51 938
	Städning entreprenad	90 067	88 311
	Städning enligt beställning	6 773	5 873
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	15 000
	Hissbesiktning	9 293	9 218
	Myndighetstillsyn	7 200	0
	Bevakning	10 000	0
	Gemensamma utrymmen	0	5 295
	Garage/parkering	388	0
	Sophantering	1 344	5 394
	Gård	161	6 615
	Serviceavtal	30 000	30 000
	Förbrukningsmateriel	2 919	8 072
	Teleport/hissanläggning	3 750	3 750
	Brandskydd	0	7 416
		313 139	447 051
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	5 810	0
	Brf Lägenheter	0	3 125
	Tvättstuga	3 248	7 581
	Källare	0	850
	Entré/trapphus	2 186	5 316
	Lås	20 943	300
	VVS	3 834	4 650
	Värmeanläggning/undercentral	450	0
	Ventilation	900	0
	Elinstallationer	22 151	18 607
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	7 176	0
	Hiss	19 875	0
	Tak	3 200	7 985
	Mark/gård/utemiljö	28 747	19 439
	Garage/parkering	0	900
	Skador/klotter/skadegörelse	4 174	7 401
	Vattenskada	0	7 457
		122 694	83 611
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	61 875	0
	Elinstallationer	0	124 750
	Tak	141 100	0
		202 975	124 750
	Taxebundna kostnader		
	El	216 042	260 238
	Värme	405 592	482 371
	Vatten	128 244	70 564
	Sophämtning/renhållning	57 169	56 846
		807 047	870 019
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	48 177	43 599
	Tomträttsavgäld	591 500	459 550
	Kabel-TV	100 903	87 131
	Bredband	1 020	2 040
		741 600	592 320

	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	81 453	78 489
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 268 908	2 196 239
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	10 767	10 373
	Inkassering avgift/hyra	0	850
	Revisionsarvode extern revisor	16 666	16 500
	Föreningskostnader	438	1 261
	Styrelseomkostnader	0	358
	Fritids- och trivselkostnader	0	878
	Förvaltningsarvode	63 900	62 940
	Administration	1 867	2 177
	Konsultarvode	4 198	62 657
	Tidningar facklitteratur	0	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 150	6 020
		103 986	165 021
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	57 000	57 001
	Sociala kostnader	18 191	11 274
		75 191	68 275
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	926 673	926 674
	Inventarier	7 490	8 988
		934 163	935 662

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	101 300 000	101 300 000
	Utgående anskaffningsvärde	101 300 000	101 300 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-7 705 915	-6 779 242
	Årets avskrivningar enligt plan	-926 673	-926 674
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 632 588	-7 705 915
	Planenligt restvärde vid årets slut	92 667 412	93 594 085
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	71 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark	61 000 000	61 000 000
		132 000 000	132 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	132 000 000	132 000 000
		132 000 000	132 000 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 938	44 938
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	44 938	44 938
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 449	-28 461
	Årets avskrivningar enligt plan	-7 489	-8 988
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-44 938	-37 449
	Redovisat restvärde vid årets slut	1	7 489
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		3 500	3 500
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	49 276	76 825
	Klientmedel hos SBC	1 533 909	1 372 948
		1 583 185	1 449 773

Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Värme	0	55 311
		0	55 311

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 453 315	2 229 649
	Reservering enligt stadgar	657 000	657 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-124 750	-433 334
	Vid årets slut	2 985 565	2 453 315

Not 14	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Nordea	0,720 %	9 345 000	9 405 000	2022-08-17
	Nordea	0,710 %	8 175 000	8 475 000	2021-08-31
	Nordea	0,620 %	9 100 000	0	2021-12-21
	Nordea	0,000 %	0	70 000	LÖST
	Nordea	0,000 %	0	8 475 000	LÖST
	Nordea	0,650 %	8 475 000	0	2021-08-31
	Nordea	0,000 %	0	9 683 612	LÖST
	Summa skulder till kreditinstitut		35 095 000	36 108 612	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 830 000	-630 000	
			9 265 000	35 478 612	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 695 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 15	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

Not 16	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	31 999	32 000
	Sociala avgifter	12 612	7 146
	Ränta	19 248	23 079
	Avgifter och hyror	311 563	315 537
		375 422	377 762

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

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

STOCKHOLM den 9 / 4 2021



Erik Dotzauer
Ordförande



Krister Lagerborg
Sekreterare



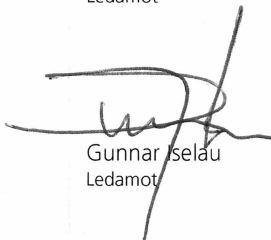
Kai Sjögren
Kassör



Jessica Dits
Ledamot



Anders Glimmerfors
Ledamot



Gunnar Iselau
Ledamot



Marta Meligren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 2021



Peter Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snötäcket

Org.nr 769605-7467

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snötäcket 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. Risker 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, förfälskning, 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 Snötäcket 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 22 april 2020

Peter Johansson
Auktoriserad revisor

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