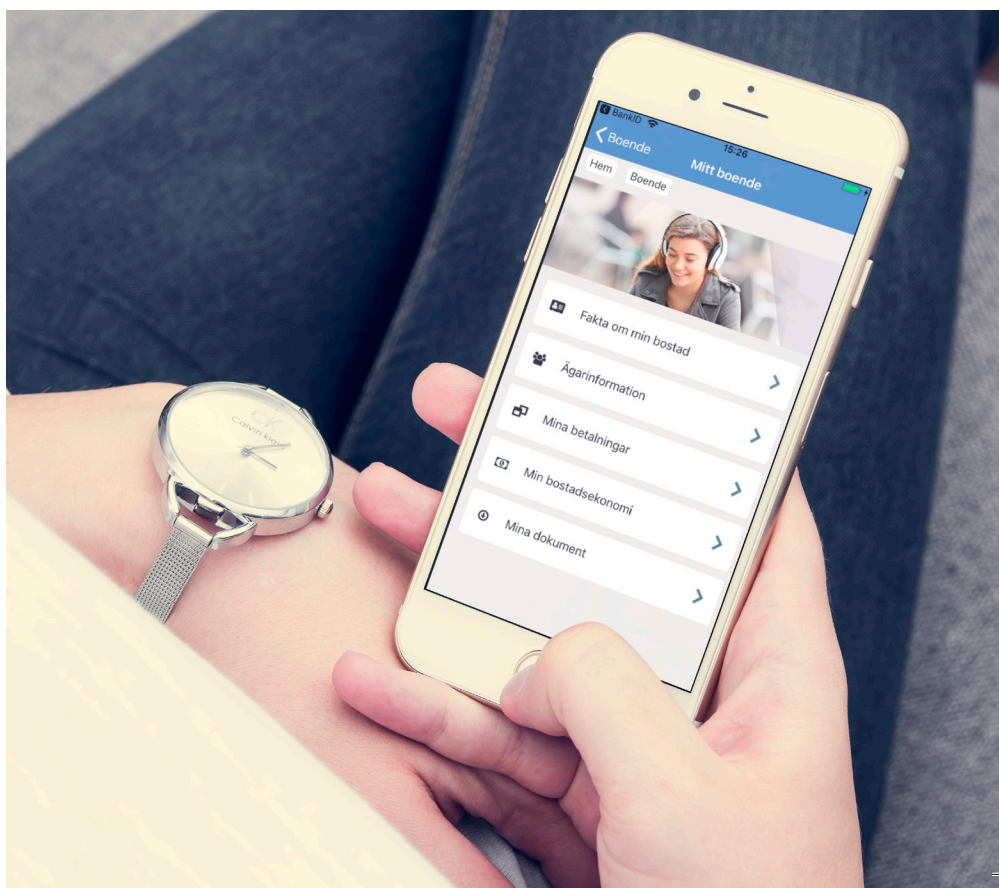




2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Snökristallen



Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snökristallen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 2050.
- 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.
- 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 1982-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

Styrelsen

Annette Paulsson	Ordförande
Patrick Bäckman	Vice ordförande
Annika Carlstein	Sekreterare
Birgitta Eriksson	Ledamot
Jonas Mattsson	Ledamot

Ove Strandgren	Suppleant
----------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Patrick Bäckman, Annika Carlstein, Birgitta Eriksson, Ove Strandgren, Jonas Mattsson och Annette Paulsson.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ragnar Nordborg	Ordinarie Extern	-
-----------------	------------------	---

Valberedning

Hans Eriksson
Bo Sandler

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09.

Extra föreningsstämma hölls 2019-10-06 med anledning av nya ledamöter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SNÖKRISTALLEN 1	1982	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via vattenburen värme via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 6 flerbostadshus.

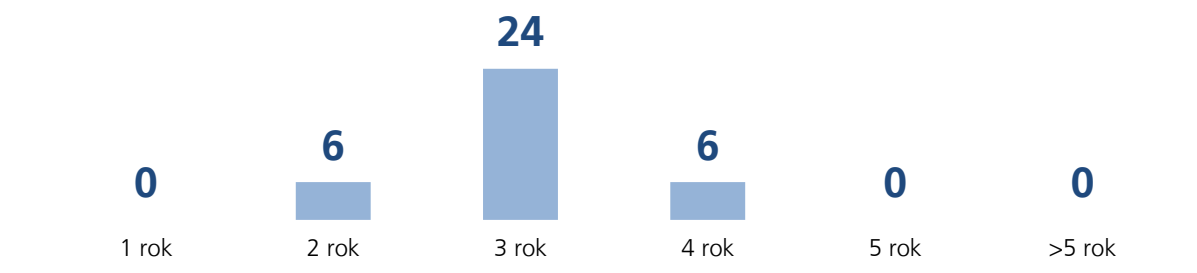
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 831 m², varav 2 441 m² utgör lägenhetsyta och 390 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades i december 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Garageportar	2019
Radonmätning	2019
Installation av nyckeltuber till ytterdörrarna	2019
OVK besiktning	2019
Ytterbelysning, fasader och lampor på stolparna	2018
OVK, rengöring av ventilationskanaler	2018
Byte av altandörrar, nedre plan till säkerhetsdörrar	2017
Byte av ytterdörrar, brand- och säkerhetsdörrar	2016
Byte av grindar till altaner där behov föreligger	2016 - 2017
Reparation av elkontakter, uteplatser	2016
Samtliga vattenmätare byttes ut.	2016
OVK-besiktning utförd av OVK-Center	2016
Reparation av tak	2015
Stamspolning	2015
Målning av altaner	2014
Besiktning av tak	2014
Underhåll radiatorer	2014
Byte av resterande flätkåpor	2013
OVK besiktning, rengöring av ventilationskanaler	2013
Byte av dörr soprum	2013
Målning av hänggrännor, vindskivor och lyktstolpar	2012
Flätkåpor, 4 st utbytta	2012
Nya komposter, biokuber 4 st	2011
Flaggstång	2011
Gemensamma yttre väggar och svalgångar rödmålades	2011
Byte av ljudisolering flätskåp	2011
Nytt torkskåp till tvättstugan	2011
Ny dörr till grovsoprummet	2011
Slamsugning av dagvattenbrunnar	2010
Ventilationsrengöring	2009
Installation fjärrvärme, internet och Kabel-TV	2008
Planerat underhåll	År
Stamspolning filmning av VVS-rören	2020
Byte och målning av ytskikt	2020

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

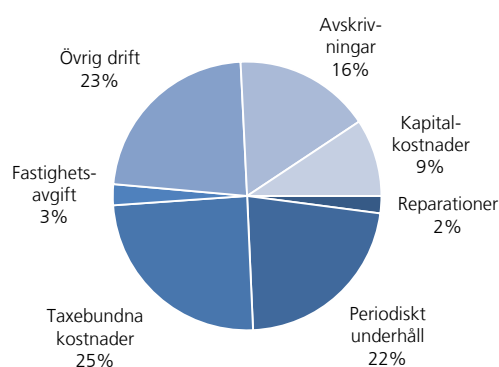
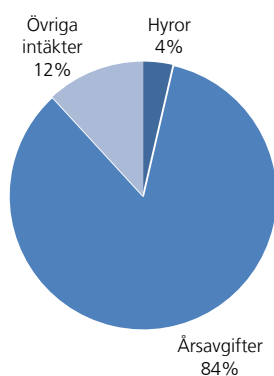
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia
Internet uppkopplingstyp	Bredband via fiber
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Leverantör av TV-kanaler	Telenor

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 619 146	1 520 916
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 064 349	2 046 188
Finansiella intäkter	41	9
Ökning av kortfristiga skulder	13 943	43 654
	2 078 333	2 089 852
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 421 797	1 180 523
Finansiella kostnader	179 490	187 262
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	243 500
Ökning av kortfristiga fordringar	17 579	20 337
Minskning av långfristiga skulder	360 000	360 000
	1 978 866	1 991 622
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 718 613	1 619 146
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	99 467	98 230

*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 1 377 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

Installation av nyckeltuber på lägenhets ytterdörrar.

Bye av garageportar.

Radon-mätning.

Energideklaration

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelser under året: 7 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 46

Tillkommande medlemmar: 8

Avgående medlemmar: 9

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 45

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	715	704	682	682
Lån/m ² bostadsrättsyta	3 341	3 489	3 636	3 784
Elkostnad/m ² totalyta	75	66	71	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	74	67	66	61
Kapitalkostnader/m ² totalyta	63	66	69	72
Soliditet (%)	29	28	25	23
Resultat efter finansiella poster (tkr)	149	378	185	89
Nettoomsättning (tkr)	2 064	2 018	1 963	1 940

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 441 m² bostäder och 390 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	131 000	0	0	131 000
Fond för yttre underhåll	1 675 771	525 072	-190 419	1 341 118
S:a bundet eget kapital	1 806 771	525 072	-190 419	1 472 118
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 646 688	-525 072	568 702	1 603 058
Årets resultat	148 770	148 770	-378 283	378 283
S:a fritt eget kapital	1 795 458	-376 302	190 419	1 981 341
S:a eget kapital	3 602 229	148 770	0	3 453 459

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	148 770
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	2 171 760
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-525 072</u>
summa balanserat resultat	1 795 458

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

<u>425 268</u>
2 220 726

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 063 869	2 017 759
Övriga rörelseintäkter	Not 3	480	28 429
Summa rörelseintäkter		2 064 349	2 046 188
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 203 879	-901 962
Övriga externa kostnader	Not 5	-98 578	-151 149
Personalkostnader	Not 6	-119 339	-127 412
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-314 333	-300 129
Summa rörelsekostnader		-1 736 130	-1 480 652
RÖRELSERESULTAT		328 219	565 536
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		41	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-179 490	-187 262
Summa finansiella poster		-179 449	-187 253
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		148 770	378 283
ÅRETS RESULTAT		148 770	378 283

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	10 516 809	10 831 143
Maskiner	Not 9	0	0
Inventarier	Not 10	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		10 516 809	10 831 143
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		10 519 609	10 833 943
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		19 613	20 423
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	1 717 493	1 627 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	19 191	0
Summa kortfristiga fordringar		1 756 297	1 647 665
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		36 861	28 446
Summa kassa och bank		36 861	28 446
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 793 157	1 676 111
SUMMA TILLGÅNGAR		12 312 766	12 510 053

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 000	131 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	1 675 771	1 341 118
Summa bundet eget kapital		1 806 771	1 472 118
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 646 688	1 603 058
Årets resultat		148 770	378 283
Summa fritt eget kapital		1 795 458	1 981 341
SUMMA EGET KAPITAL		3 602 229	3 453 459
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	5 197 393	8 156 089
Summa långfristiga skulder		5 197 393	8 156 089
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	2 958 696	360 000
Leverantörsskulder		78 281	81 982
Övriga skulder		288 970	277 753
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	187 197	180 770
Summa kortfristiga skulder		3 513 144	900 505
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 312 766	12 510 053

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, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	67 år	67 år
Värmeanläggning	20 år	20 år
Säkerhetsdörrar	20 år	20 år
Markinventarier	10 år	10 år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 770 998	1 752 707
Avsättning inre fond	-25 260	-33 681
Hyror parkering	15 202	14 460
Hyror garage	59 473	60 208
Vattenintäkter	96 803	75 604
Elintäkter	137 709	137 356
Tvättstuga	9 015	11 152
Öresutjämning	-70	-47
	2 063 869	2 017 759

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	480	28 429
	480	28 429

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	5 656	4 706
	OVK Obl. Ventilationskontroll	17 500	0
	Myndighetstillsyn	38 750	15 840
	Gemensamma utrymmen	2 629	3 828
	Gård	827	7 613
	Förbrukningsmateriel	4 723	5 987
	Brandskydd	756	10 687
	Fordon	12 107	19 611
		82 948	68 272
	Reparationer		
	Tvättstuga	720	0
	Entré/trapphus	3 000	0
	Lås	0	1 688
	VVS	3 900	7 525
	Värmeanläggning/undercentral	9 863	6 185
	Ventilation	14 051	19 737
	Bredband	0	3 709
	Balkonger/altaner	8 975	0
	Garage/parkering	0	5 349
	Skador/klotter/skadegörelse	0	4 390
		40 509	48 583
	Periodiskt underhåll		
	Lås	77 468	0
	Ventilation	0	84 544
	Elinstallationer	0	105 875
	Fasad	22 500	0
	Garage/parkering	325 300	0
		425 268	190 419
	Taxebundna kostnader		
	El	211 000	186 426
	Vatten	210 902	188 717
	Sophämtning/renhållning	49 359	37 007
		471 261	412 150
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	61 645	56 008
	Bredband	74 515	79 636
		136 160	135 644
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 733	46 894
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 203 879	901 962

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 432	919
	Tele- och datakommunikation	1 170	1 170
	Juridiska åtgärder	0	26 751
	Inkassering avgift/hyra	425	850
	Revisionsarvode extern revisor	1 500	1 500
	Föreningskostnader	1 634	3 845
	Styrelseomkostnader	240	3 074
	Fritids- och trivselkostnader	6 301	5 184
	Studieverksamhet	875	10 000
	Förvaltningsarvode	53 466	51 836
	Administration	5 898	9 079
	Korttidsinventarier	18 394	16 304
	Konsultarvode	1 113	15 607
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 130	5 030
		98 578	151 149
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har haft anställda.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	59 000	59 000
	Löner	36 805	42 415
	Kostnadsersättningar	139	0
	Sociala kostnader	23 395	25 997
		119 339	127 412
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	168 405	168 405
	Förbättringar	121 578	121 578
	Markinventarier	24 350	10 146
		314 333	300 129

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	15 729 066	15 485 566
	Nyanskaffningar	0	243 500
	Utgående anskaffningsvärde	15 729 066	15 729 066
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 897 923	-4 597 794
	Årets avskrivningar enligt plan	-314 333	-300 129
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 212 257	-4 897 923
	Planenligt restvärde vid årets slut	10 516 809	10 831 143
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 827 000	1 827 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	12 012 000	10 819 000
	Taxeringsvärde mark	3 157 000	3 319 000
		15 169 000	14 138 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	14 851 000	13 498 000
	Lokaler	318 000	640 000
		15 169 000	14 138 000

Not 9	MASKINER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	351 200	351 200
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	351 200	351 200
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-351 200	-351 200
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-351 200	-351 200
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 10	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	8 500	8 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	8 500	8 500
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 500	-8 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 500	-8 500
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 11	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2019-12-31	2018-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800
Not 12	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	30 383	30 383
	Skattefordran	5 334	6 136
	Klientmedel hos SBC	1 681 753	1 590 700
	Inkasso	23	23
		1 717 493	1 627 242
Not 13	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Kreditfaktura Suez Sita	19 191	0
		19 191	0
Not 14	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 341 118	673 445
	Reservering enligt stadgar	525 072	525 072
	Reservering enligt stämmobeslut	0	142 601
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-190 419	0
	Vid årets slut	1 675 771	1 341 118

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,900 %	2 718 696	2 838 696	2020-12-18
Swedbank	2,170 %	2 718 696	2 838 696	2022-12-20
Swedbank	2,380 %	2 718 697	2 838 697	2024-12-18
Summa skulder till kreditinstitut		8 156 089	8 516 089	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-2 958 696	-360 000	
		5 197 393	8 156 089	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 356 089 kr.

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

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	13 140 000	13 140 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Ränta	16 074	16 784
Avgifter och hyror	171 123	163 986
	187 197	180 770

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Översyn och underhåll samt målning av föreningens alla trätor.

Stamspolning och filmning av avloppet.

Styrelsens underskrifter

RIMBO den / 2020



Annette Paulsson
Ordförande

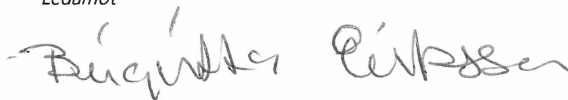


Patrick Bäckman
Vice ordförande



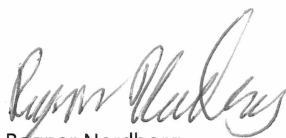
Annika Carlstein
Sekreterare

Birgitta Eriksson
Ledamot



Jonas Mattsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2 / 3 2020



Ragnar Nordborg
Extern revisor

Revisionsberättelse

Undertecknade som utsetts att granska Bostadsrättsföreningen Snökristallens räkenskaper och förvaltning får efter slutförd revision avgiva följande berättelse för verksamheten tiden 19-01-01 –19-12-31.

För fullgörande av vårt uppdrag har vi tagit del av föreningens räkenskaper, årsredovisning, protokoll samt övriga handlingar, som lämnar upplysning om föreningens ekonomi.

Då anledning till anmärkning inte föreligger beträffande bokföringen föreslår förenings stämman.

Att fastställa balansräkningen som slutade på kronor 12 312 766:-
Att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för den tid revisionen omfattar.

Rimbo den 2 Mar 2020.



Ragnar Nordborg