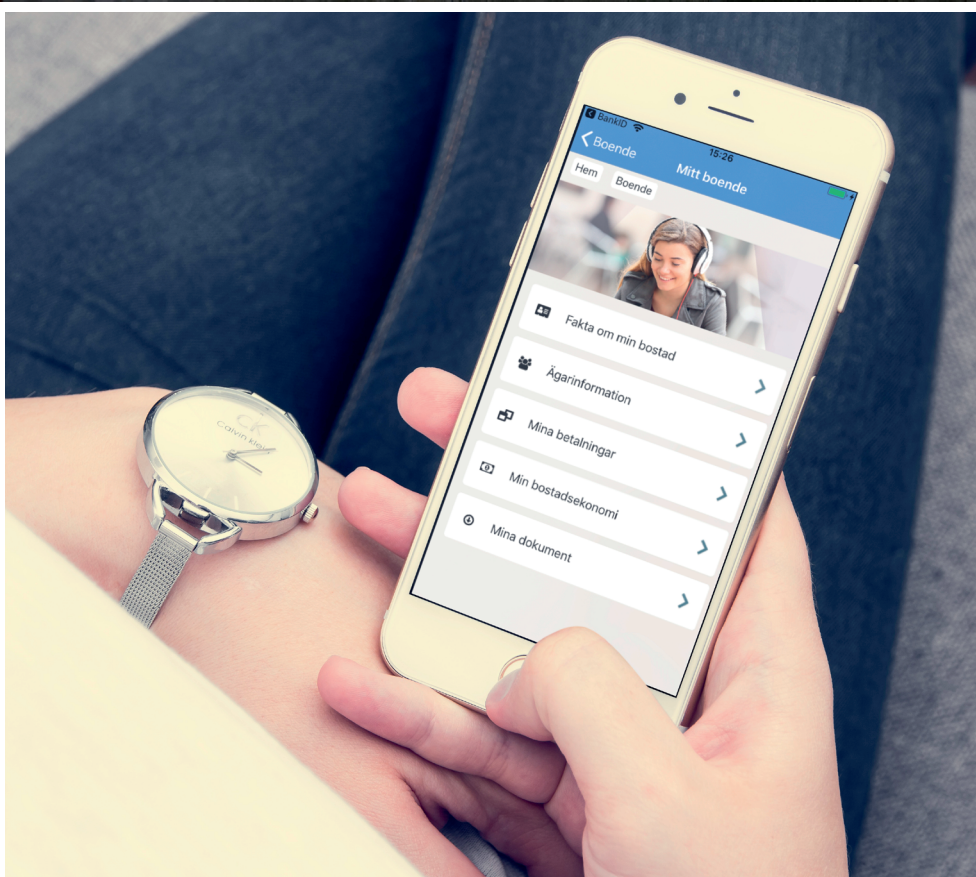




Varsågod!

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.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

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 Snöflingan 3

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 2015 och 2040.
- 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 att sänkas.

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

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-16 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är delägare i följande gemensamhetsanläggningar: Stockholm Snöflingan GA:1 (25%), Stockholm Snöflingan GA:2 (17,06%), Stockholm Snöflingan GA:3 (34,12%) och Stockholm Snöflingan GA:5 (50%). Gemensamhetsanläggningarna avser köryta, gångväg, gård, garage och brandvägg.

Styrelsen

Ylva Börjeson	Ledamot
Johan Hagelqvist	Ledamot
Bengt Kerger	Ledamot
Ulf Sundell	Ledamot

Isabelle Forslund	Suppleant
Stefan von Schinkel	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan Ove Brandt

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Peter Ekvardt
Dycke Forslund Stiby
Johan Vinberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snöflingan 5	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 - 2009 och består av 1 flerbostadshus.

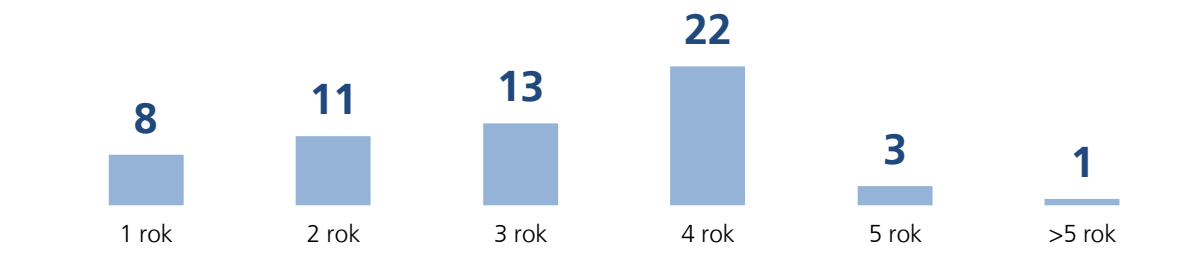
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 543 m², varav 4 953 m² utgör lägenhetsyta och 3 590 m² utgör lokalyta inklusive garage. Garaget är belastat med en gemensamhetsanläggning, Stockholm Snöflingan GA:3, som omfattar en lokalyta om 3 490 m².

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt samt hyr ut en butikslokal.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Gemensamhetslokal	För möten middagar barnkalas och liknande
Gästlägenhet	Avsedd för gäster till föreningens medlemmar
Garage	36st platser samt 3st för MC

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2017-01-30.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll av fasad	2024	Tvätt m.m.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Nabolaget AB	Fastighetens Förvaltning
CraftTech	Gården
Great Security	Lås nycklar
SSP Sthlm AB	Städning
Hisstech	Hissar
Infometric	Elavläsning
Comhem	TV internet
Ambius	Blommor
Electrolux	Serviceavtal tvättstugan
Berendsen	Entrémattor
SBC	Ekonomisk förvaltning
Hald & Tesch	Brandskydd
Mälarenergi	El leverantör
Ellevio	El nät
Veolia	Renhållning/återvinning
ChargeAmps	Laddstolpar
Nomor	Skadedjursbekämpning

Föreningens ekonomi

Föreningen har fortsatt mycket god ekonomi.

Amortering under året har skett med 3 miljoner kronor. Av dessa var 2 miljoner kronor beslutade om 2018 och amorterades i januari 2019. Ytterligare 1 miljon kronor beslutades om och amorterades under kvartal 4 2019.

Föreningens disponibla medel uppgår till > 100 procent av rekommenderad nivå (3 gånger årsavgiften/månad).

Föreningen har under året lagt om två lån under en period med fortsatt gynnsamt ränteläge.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsprognos som sträcker sig fram till 2025.

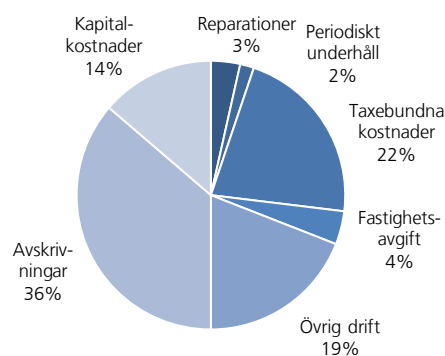
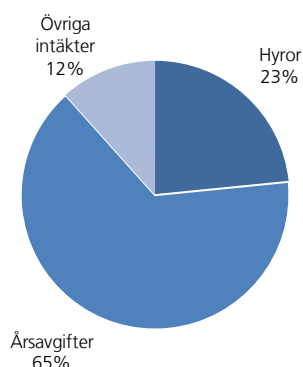
Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2020-01-01 med 10 %.

Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2019-01-01 med 10 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 693 148	2 569 666
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 196 477	4 432 690
Finansiella intäkter	1 528	1 956
Ökning av kortfristiga skulder	113 149	0
	4 311 154	4 434 646
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 586 606	2 486 232
Finansiella kostnader	700 579	748 893
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-50 000
Ökning av kortfristiga fordringar	79 026	93 612
Minskning av långfristiga skulder	3 000 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	32 428
	6 366 211	3 311 165
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 638 091	3 693 148
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-2 055 057	1 123 481

*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

Vi har haft regelbundna möten med våra systerföreningar Snöflingan 1 & 2 om gemensamhetsutrymmen, gården och gemensamhetslokalen, gästlägenheten och garaget.

Under året har föreningen tagit över förvaltningen av garaget från Skanska. SBC hjälper oss med administrationen av detta.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 99 st
Tillkommande medlemmar: 4 st
Avgående medlemmar: 5 st
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 98 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal (kr)	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	550	612	612	644
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 001	1 952	1 985	1 913
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 943	10 549	10 549	10 751
Elkostnad/m ² totalyta	61	101	84	66
Värmekostnad/m ² totalyta	55	87	83	78
Vattenkostnad/m ² totalyta	10	20	18	17
Kapitalkostnader/m ² totalyta	82	148	150	200
Soliditet (%)	81	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-943	-651	-467	-524
Nettoomsättning (tkr)	4 196	4 432	4 449	4 549

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 953 m² bostäder och 3 590 m² lokaler inklusive garage som omfattar en lokalyta om 3 490 m².

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	211 115 000	0	0	211 115 000
Fond för yttre underhåll	1 186 782	153 875	-143 288	1 176 195
S:a bundet eget kapital	212 301 782	153 875	-143 288	212 291 195
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 280 489	-153 875	-507 859	-1 618 756
Årets resultat	-943 368	-943 368	651 147	-651 147
S:a ansamlad förlust	-3 223 857	-1 097 243	143 288	-2 269 902
S:a eget kapital	209 077 925	-943 368	0	210 021 293

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-943 368
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 126 614
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 875
summa balanserat resultat	-3 223 857

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

86 444
-3 137 413

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	4 196 177	4 432 006
Övriga rörelseintäkter	Not 3	300	684
Summa rörelseintäkter		4 196 477	4 432 690
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 268 174	-2 272 879
Övriga externa kostnader	Not 5	-168 669	-132 830
Personalkostnader	Not 6	-149 763	-80 523
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 854 188	-1 850 668
Summa rörelsekostnader		-4 440 794	-4 336 900
RÖRELSERESULTAT		-244 316	95 790
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 528	1 956
Räntekostnader och liknande resultatposter		-700 579	-748 893
Summa finansiella poster		-699 051	-746 937
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-943 368	-651 147
ÅRETS RESULTAT		-943 368	-651 147

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	257 554 004	259 408 192
Summa materiella anläggningstillgångar	257 554 004	259 408 192
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	257 554 004	259 408 192
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	49 904	50 110
Övriga fordringar Not 9	172 711	152 046
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	49 124	-9 444
Summa kortfristiga fordringar	271 738	192 712
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 638 091	3 693 148
Summa kassa och bank	1 638 091	3 693 148
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 909 829	3 885 860
SUMMA TILLGÅNGAR	259 463 834	263 294 053

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		211 115 000	211 115 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 186 782	1 176 195
Summa bundet eget kapital		212 301 782	212 291 195
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 280 489	-1 618 756
Årets resultat		-943 368	-651 147
Summa fritt eget kapital		-3 223 857	-2 269 902
SUMMA EGET KAPITAL		209 077 925	210 021 293
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	48 700 000	28 000 000
Summa långfristiga skulder		48 700 000	28 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	550 000	24 250 000
Leverantörsskulder		208 348	180 823
Skatteskulder		327 628	252 390
Övriga skulder		73 378	108 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	526 555	480 883
Summa kortfristiga skulder		1 685 909	25 272 760
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		259 463 834	263 294 053

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).

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	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Laddstationer	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	2 725 949	3 028 831
Hyror lokaler momspliktiga	200 122	195 222
Hyror garage moms	561 257	752 433
Hyror garage	215 400	0
Hyror förråd	6 000	6 000
Kabel-TV intäkter	109 272	105 966
Elintäkter	281 557	237 165
Elintäkter moms	70 437	68 477
Gemensamhetslokal	4 265	5 118
Överlåtelse/pantsättning	0	4 981
Avgift andrahandsuthyrning	10 463	0
Gästlägenhet	11 361	27 738
Öresutjämning	94	75
	4 196 177	4 432 006

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	300	684
	300	684

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	68 398	66 991
	Fastighetsskötsel beställning	25 274	10 199
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	23 293
	Fastighetsskötsel gård beställning	11 112	19 347
	Snöröjning/sandning	23 222	24 765
	Städning entreprenad	154 501	129 698
	Städning enligt beställning	9 981	41 816
	Mattvätt/Hyrmattor	32 164	30 710
	Hissbesiktning	3 922	3 829
	Gemensamma utrymmen	174	50 649
	Garage	28 902	31 585
	Gård	0	430
	Serviceavtal	48 042	57 235
	Förbrukningsmateriel	28 708	46 477
	Teleport/hissanläggning	6 324	4 483
	Brandskydd	12 785	2 642
		453 509	544 150
	Reparationer		
	Lokaler	3 766	4 344
	Gemensamma utrymmen	113	5 041
	Tvättstuga	5 047	14 032
	Sophantering/återvinning	21 168	0
	Entré/trapphus	5 356	5 058
	Lås	3 601	28 294
	VVS	3 822	8 572
	Värmeanläggning/undercentral	0	14 311
	Ventilation	0	9 606
	Elinstallationer	21 635	7 909
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 968	0
	Bredband	0	2 059
	Hiss	22 132	26 822
	Fasad	66 408	0
	Balkonger/altaner	13 395	0
	Mark/gård/utemiljö	2 727	8 217
	Garage/parkering	3 936	3 481
	Skador/klotter/skadegörelse	7 496	523
		183 571	138 268
	Periodiskt underhåll		
	Lås	32 499	0
	Elinstallationer	53 945	0
	Tele/TV/kabel-TV/porttelefon	0	143 288
		86 444	143 288
	Taxebundna kostnader		
	El	517 930	508 700
	Värme	469 242	440 639
	Vatten	88 600	101 255
	Sophämtning/renhållning	78 567	95 554
		1 154 339	1 146 148
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	72 659	60 467
	Kabel-TV	114 499	113 515
	Bredband	2 038	529
		189 196	174 511
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	201 114	126 514
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 268 174	2 272 879

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Tele- och datakommunikation	-38	6 457
	Juridiska åtgärder	14 940	0
	Inkassering avgift/hyra	850	0
	Hysesförluster	60	0
	Revisionsarvode extern revisor	14 224	13 943
	Föreningskostnader	5 053	2 215
	Styrelseomkostnader	10 676	6 479
	Fritids- och trivselkostnader	0	300
	Förvaltningsarvode	90 579	74 045
	Förvaltningsarvoden övriga	15 427	17 616
	Administration	9 663	10 270
	Konsultarvode	7 235	1 505
		168 669	132 830
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	116 254	62 847
	Sociala kostnader	33 509	17 676
		149 763	80 523
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	1 845 740	1 845 740
	Förbättringar	8 448	4 928
		1 854 188	1 850 668

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	269 141 721	269 015 000
	Nyanskaffningar	0	126 721
	Utgående anskaffningsvärde	269 141 721	269 141 721
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-9 733 528	-7 882 860
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 854 188	-1 850 668
	Utgående avskrivning enligt plan	-11 587 716	-9 733 528
	Planenligt restvärde vid årets slut	257 554 004	259 408 192
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	84 441 000	84 441 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	120 705 000	93 365 000
	Taxeringsvärde mark	106 416 000	76 816 000
		227 121 000	170 181 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	211 000 000	168 000 000
	Lokaler	16 121 000	2 181 000
		227 121 000	170 181 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Avräkning vidarefakturerings	46 141	25 602
	Skattekonto	126 570	126 444
		172 711	152 046
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Upplupen intäkt	49 124	-9 444
		49 124	-9 444
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	1 176 195	1 128 668
	Reservering enligt stadgar	153 875	153 875
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-143 288	-106 348
	Vid årets slut	1 186 782	1 176 195

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,780 %	14 000 000	14 000 000	2022-09-23
Swedbank	0,650 %	13 862 500	14 000 000	2023-08-25
Swedbank	0,610 %	637 500	10 250 000	Rörligt
Swedbank	1,760 %	14 000 000	14 000 000	2022-09-23
Swedbank	0,570 %	6 750 000	0	2021-08-25
Summa skulder till kreditinstitut		49 250 000	52 250 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-550 000	-24 250 000	
		48 700 000	28 000 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 500 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	58 127	56 875
Sociala avgifter	16 502	16 647
Ränta	90 827	119 128
Avgifter och hyror	319 834	250 427
El	10 666	28 358
Garage	0	9 449
Snöröjning/ sandning	1 195	0
Vatten	16 472	0
Sophämtning	12 932	0
	526 555	480 884

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser har skett efter verksamhetsårets slut och inga större underhållsarbeten är planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den 16 / 4 2020



Ylva Börjeson
Ledamot



Johan Hagelqvist
Ledamot

Bengt Kerger
Ledamot
sjukdom

Ulf Sundell
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2020



Jan Ove Brandt
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snöflingan 3, org. nr 769616-0709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöflingan 3 för år 2019.

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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den 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. Den upp lyser, 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, 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 Snöflingan 3 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 fortllöpande 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:

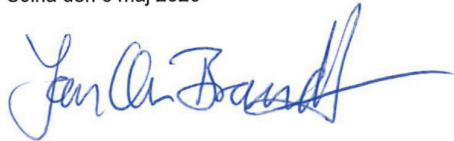
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

Solna den 6 maj 2020



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	2 453 353	2 725 949	2 725 947
Hyror lokaler momspliktiga	200 000	200 122	195 000
Hyror garage moms	568 000	561 257	752 000
Hyror garage	212 000	215 400	0
Hyror förråd	6 000	6 000	6 000
Kabel-TV intäkter	109 000	109 272	109 000
Elintäkter	237 000	281 557	233 000
Elintäkter moms	68 000	70 437	67 000
Gemensamhetslokal	2 000	4 265	2 000
Avgift andrahandsuthyrning	0	10 463	0
Gästlägenhet	9 000	11 361	9 000
Öresutjämning	0	94	0
Övriga intäkter	0	300	0
	3 864 353	4 196 477	4 098 947
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-70 000	-68 398	-67 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-25 274	-6 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-25 000	0	-15 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-13 000	-11 112	-6 000
Snöröjning/sandning	-20 000	-23 222	-20 000
Städning entreprenad	-135 000	-154 501	-153 000
Städning enligt beställning	-37 000	-9 981	-23 000
Mattvätt/Hyrmattor	-32 000	-32 164	-30 000
Sotning	0	0	-4 000
Hissbesiktning	-4 000	-3 922	-4 000
Gemensamma utrymmen	-18 000	-174	-1 000
Garage	-20 000	-28 902	-9 000
Gård	-2 000	0	-2 000
Serviceavtal	-60 000	-48 042	-50 000
Förbrukningsmateriel	-80 000	-28 708	-35 000
Teleport/hissanläggning	-5 000	-6 324	-5 000
Brandskydd	-3 000	-12 785	-8 000
	-534 000	-453 509	-438 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-164 000	0	-154 000
Lokaler	0	-3 766	0
Gemensamma utrymmen	0	-113	0
Tvättstuga	0	-5 047	0
Sophantering/återvinning	0	-21 168	0
Entré/trapphus	0	-5 356	0
Lås	-100 000	-3 601	0
VVS	0	-3 822	0
Elinstallationer	0	-21 635	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-2 968	0
Hiss	0	-22 132	0
Fasad	0	-66 408	0
Balkonger/altaner	0	-13 395	0
Mark/gård/utemiljö	-50 000	-2 727	0
Garage/parkering	0	-3 936	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-7 496	0
	-314 000	-183 571	-154 000

Periodiskt underhåll			
Lås	0	-32 499	0
Elinstallationer	0	-53 945	0
	0	-86 444	0
Taxebundna kostnader			
El	-530 000	-517 930	-468 600
Värme	-459 000	-469 242	-436 000
Vatten	-102 000	-88 600	-92 000
Sophämtning/renhållning	-100 000	-78 567	-90 000
	-1 191 000	-1 154 339	-1 086 600
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-63 000	-72 659	-65 000
Kabel-TV	-119 000	-114 499	-106 000
Bredband	-1 000	-2 038	-1 000
	-183 000	-189 196	-172 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-152 688	-201 114	-129 000
	-152 688	-201 114	-129 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Tele- och datakommunikation	-7 000	38	-7 000
Juridiska åtgärder	0	-14 940	0
Inkassering avgift/hyra	0	-850	0
Hyresförluster	0	-60	0
Revisionsarvode extern revisor	-15 000	-14 224	-14 000
Föreningskostnader	-3 000	-5 053	-4 000
Styrelseomkostnader	-7 000	-10 676	-8 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-78 000	-90 579	-74 000
Förvaltningsarvoden övriga	-19 000	-15 427	-22 000
Administration	-19 000	-9 663	-18 000
Konsultarvode	0	-7 235	0
Tidningar facklitteratur	0	0	-1 000
	-149 000	-168 669	-148 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-116 250	-116 254	-116 250
Arbetsgivaravgifter	-34 024	-33 509	-36 526
	-150 274	-149 763	-152 776
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 846 000	-1 845 740	-1 846 000
Förbättringar	-9 000	-8 448	-12 000
	-1 855 000	-1 854 188	-1 858 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-4 528 962	-4 440 794	-4 138 376
RÖRELSERESULTAT	-664 609	-244 316	-39 429
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	1 477	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	51	0
Låneräntor	-630 000	-700 454	-731 000
Räntekostnader skattekonto	0	-125	0
	-630 000	-699 051	-731 000
RESULTAT	-1 294 609	-943 368	-770 429

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