

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

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 2012 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om 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 2006-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-12 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Anders Claesson	Ledamot	
Per Degerblom	Ledamot	Vald till stämman 2018
Per Olof Wallin	Ledamot	
Anne Wompa	Ledamot	

Jesper Lundgren	Suppleant
Börje Steiner	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Anders Claesson, Jesper Lundgren, Börje Steiner, Per Olof Wallin och Anne Wompa.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jaan Kubja	Ordinarie Extern	Jaan Kubja Revision&Konsult AB
------------	------------------	--------------------------------

Valberedning

Gunnar Flinta
Annika Hagman
Martin Hellman

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Snöflingan 4	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

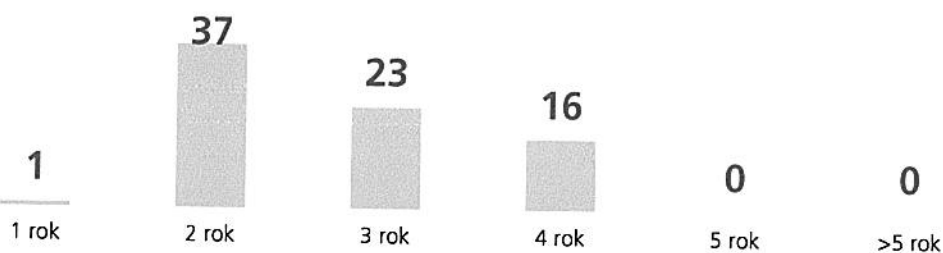
Fastigheten bebyggdes 2008 - 2009 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 755 m², varav 5 682 m² utgör lägenhetsyta och 73 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 77 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
OVK kontroll	2016	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Hissar	2019	Enligt UH-plan 140 tkr
Installationer	2021	Enligt UH-plan 190 tkr

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Teknisk förvaltning	Valvet i Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Valvet i Stockholm AB
Städning	Städpoolen AB
Hisservice	Otis AB
Sprinklerservice	A- Sprinkler AB
Tv/Bredband	ComHem AB
El	Mälarenergi AB / Ellevio AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten
Sophämtning	Stockholm Stad/ Wiklunds Åkeri AB
Marskötsel	Crafttech AB
Lägenhetsregister	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Övrig information

Föreningen är andelsägare i gemensamhetsanläggningen Stockholm Snöflingan GA:1-5 med syfte att förvalta garage, mark, övernattningsrum och gemensamhetslokal. Föreningens 49 garageplatser hyrs av Skanska Nya Hem till 2019-02-28.

Föreningens ekonomi

Rörelsekostnaderna stämmer i likhet med tidigare år väl mot vad som budgeterats.

Lägre räntekostnader har möjliggjort en avgiftsfri månad.

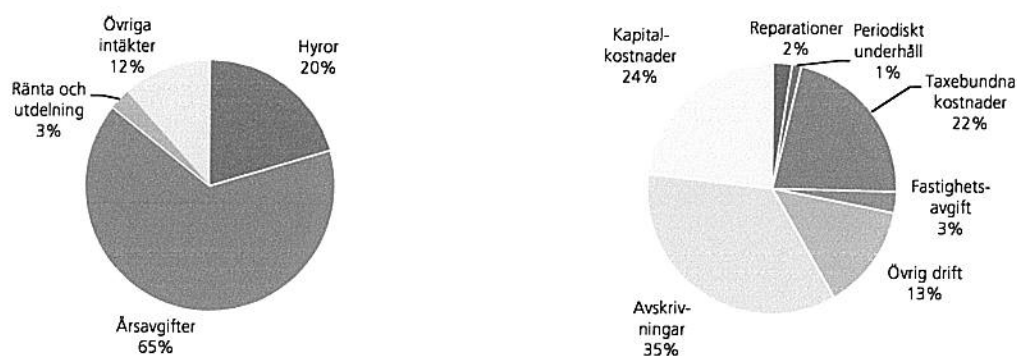
1 miljon har amorterats på lånet som omsattes under året.

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2017-04-01 med 15 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2016	2015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 115 936	1 757 294
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	5 369 235	5 212 363
Finansiella intäkter	148 325	6 620
Minskning kortfristiga fordringar	0	50 680
Ökning av kortfristiga skulder	14 799	0
	5 532 360	5 269 663
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 383 772	2 389 783
Finansiella kostnader	1 330 886	1 495 484
Ökning av kortfristiga fordringar	213 314	0
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	25 754
	4 927 972	4 911 021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 720 323	2 115 936
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	604 387	358 642

*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 1 268 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

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utförd.

Filterbyten i alla lägenheter har skett på föreningens bekostnad. Detta kommer även fortsättningsvis att bekostas av föreningen med 18 månaders intervall.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st

Överlåtelse under året: 9 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 119 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 10 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 115 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	634	634	692	634
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 028	2 109	2 113	2 113
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 648	10 824	11 000	11 176
Elkostnad/m ² totalyta	71	80	81	91
Värmekostnad/m ² totalyta	104	98	98	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	17	16	15	16
Kapitalkostnader/m ² totalyta	236	260	318	390
Soliditet (%)	79	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-241	-680	-633	375
Nettoomsättning (tkr)	5 220	5 206	5 534	5 199

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 682 m² bostäder och 73 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	229 115 000	0	0	229 115 000
Fond för yttre underhåll	1 130 360	0	186 284	944 076
S:a bundet eget kapital	230 245 360	0	186 284	230 059 076
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-12 914	0	-866 619	853 704
Årets resultat	-240 898	-240 898	680 335	-680 335
S:a ansamlad förlust	-253 812	-240 898	-186 284	173 370
S:a eget kapital	229 991 548	-240 898	0	230 232 446

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-240 898
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-12 914
summa balanserat resultat	-253 812

Styrelsen föreslår följande disposition:

reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 000
ianspråktagande ur fond för yttre underhåll	70 358
att i ny räkning överförs	-423 454

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2016	2015
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 220 299	5 206 363
Övriga rörelseintäkter	Not 3	148 936	6 000
Summa rörelseintäkter		5 369 235	5 212 363
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 094 731	-2 133 309
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 690	-159 824
Personalkostnader	Not 6	-109 351	-96 649
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 014 050	-2 014 050
Summa rörelsekostnader		-4 397 822	-4 403 833
RÖRELSERESULTAT		971 413	808 530
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		148 325	6 620
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 360 636	-1 495 484
Summa finansiella poster		-1 212 311	-1 488 864
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-240 898	-680 335
ÅRETS RESULTAT		-240 898	-680 335

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2016-12-31	2015-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	289 696 050	291 710 100
Summa materiella anläggningstillgångar		289 696 050	291 710 100
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		289 696 050	291 710 100
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		17 237	19 813
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 941 799	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	132 756	90 706
Summa kortfristiga fordringar		2 091 791	110 519
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		952 365	2 115 936
Summa kassa och bank		952 365	2 115 936
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 044 156	2 226 455
SUMMA TILLGÅNGAR		292 740 206	293 936 555

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		229 115 000	229 115 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 130 360	944 076
Summa bundet eget kapital		230 245 360	230 059 076
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-12 914	853 704
Årets resultat		-240 898	-680 335
Summa fritt eget kapital		-253 812	173 370
SUMMA EGET KAPITAL		229 991 548	230 232 446
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	60 500 000	61 500 000
Summa långfristiga skulder		60 500 000	61 500 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		270 592	306 302
Skatteskulder		298 505	243 237
Övriga skulder		134 862	425 040
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 544 699	1 229 530
Summa kortfristiga skulder		2 248 658	2 204 109
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		292 740 206	293 936 555

Tilläggsupplysningar

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.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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	2016	2015
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2016	2015
Årsavgifter	3 604 674	3 932 388
Årsavgifter - bortfall	0	-327 699
Hyror lokaler momspliktiga	148 021	147 907
Hyror lokaler	0	6 024
Hyror garage moms	968 839	968 839
Hyror förråd	6 024	0
Tv/bredband intäkter	129 360	129 360
Elintäkter	309 469	308 489
Elintäkter moms	9 049	7 016
Gemensamhetslokal	2 500	3 171
Överlåtelse/pantsättning	15 150	15 786
Avgift andrahandsuthyrning	12 202	0
Gästlägenhet	15 000	15 083
Öresutjämning	11	-1
	5 220 299	5 206 363

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2016	2015
Övriga intäkter	148 936	6 000
	148 936	6 000

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2016	2015
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	72 224	44 426
	Fastighetsskötsel beställning	6 528	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	19 750	51 209
	Snöröjning/sandning	11 752	16 607
	Städning entreprenad	136 351	172 599
	Städning enligt beställning	340	0
	Mattvätt/Hyrmattor	3 956	0
	Bevakning	3 677	1 666
	Serviceavtal	54 758	35 021
	Förbrukningsmateriel	23 203	18 854
	Teleport/hissanläggning	0	0
		332 540	340 382
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	155	25 555
	Tvättstuga	11 050	8 069
	Sophantering/återvinning	2 457	0
	Lås	330	0
	Installationer	29 580	119 011
	Ventilation	52 120	0
	Elinstallationer	3 517	0
	Hiss	35 814	22 773
	Garage/parkering	3 278	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 266	0
		140 566	175 408
	Periodiskt underhåll		
	Lokaler	0	6 016
	Installationer	34 583	0
	Husropp utvändigt	35 775	47 700
		70 358	53 716
	Taxebundna kostnader		
	El	410 303	459 317
	Värme	597 949	562 232
	Vatten	97 288	94 500
	Sophämtning/renhållning	139 165	129 427
		1 244 706	1 245 476
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 852	47 034
	Tv/Bredband	125 761	125 736
		153 613	172 770
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	152 948	145 557
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 094 731	2 133 309

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2016	2015
	Tele- och datakommunikation	611	590
	Inkassering avgift/hyra	160	0
	Revisionsarvode extern revisor	13 918	13 318
	Föreningskostnader	7 107	5 056
	Styrelseomkostnader	2 280	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 453	0
	Förvaltningsarvode	82 128	77 930
	Administration	24 563	7 458
	Korttidsinventarier	9 893	4 360
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 510	6 510
	Övriga driftskostnader	30 067	44 602
		179 690	159 824

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2016	2015
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	89 000	81 220
	Löner	900	0
	Kostnadsersättningar	870	2 369
	Sociala kostnader	18 581	13 060
		109 351	96 649

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2016	2015
	Byggnad	2 014 050	2 014 050
		2 014 050	2 014 050

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2016-12-31	2015-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	296 615 000	296 615 000
	Utgående anskaffningsvärde	296 615 000	296 615 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 904 900	-2 890 850
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 014 050	-2 014 050
	Utgående avskrivning enligt plan	-6 918 950	-4 904 900
	Planenligt restvärde vid årets slut	289 696 050	291 710 100
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	95 210 000	95 210 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	114 846 000	104 906 000
	Taxeringsvärde mark	88 625 000	59 588 000
		203 471 000	164 494 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	193 000 000	163 000 000
	Lokaler	10 471 000	1 494 000
		203 471 000	164 494 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2016-12-31	2015-12-31
	Avräkning vidarefakturering	19 719	0
	Skattekonto	154 121	0
	Klientmedel hos SBC	1 767 959	0
		1 941 799	0
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Försäkring	7 801	7 643
	Bostadsrätterna	6 510	6 510
	Tv/Bredband	31 785	30 932
	Förvaltningsarvode	20 839	27 641
	Gästlägenhet	9 300	0
	Hiss	41 740	10 480
	Fastighetsskötsel	14 781	0
	Larmavtal	0	1 346
	Övrigt	0	6 154
		132 756	90 706
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2016-12-31	2015-12-31
	Vid årets början	944 076	795 840
	Reservering enligt stadgar	170 460	170 460
	Reservering enligt stämmobeslut	69 540	69 540
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-53 716	-91 764
	Vid årets slut	1 130 360	944 076

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2016-12-31	2016-12-31	2015-12-31	ändringsdag
Swedbank	3,200 %	15 000 000	15 000 000	2018-04-27
Swedbank	2,040 %	15 000 000	15 000 000	2017-04-25
Swedbank	1,310 %	15 000 000	15 000 000	2019-02-25
SEB	0,850 %	15 500 000	16 500 000	2018-09-28
Summa skulder till kreditinstitut		60 500 000	61 500 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		60 500 000	61 500 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 500 000 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

67 600 000

67 600 000

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Extra föreningsstämma planerad till den 20 mars för att behandla förslag till stadgeändringar.

Not 15	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2016-12-31	2015-12-31
	Ränta	106 898	106 928
	Förutbetalda avgifter och hyror	1 303 108	995 543
	Revisionsarvode	14 000	13 200
	Fjärrvärme	80 434	74 245
	El	40 259	39 614
		1 544 699	1 229 530

Styrelsens underskrifter

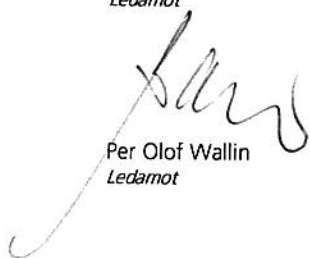
STOCKHOLM den 18/4 2017



Anders Claesson
Ledamot



Per Degerblom
Ledamot



Per Olof Wallin
Ledamot



Anne Wompa
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18/4 2017



Jaan Kubja
Extern revisor