



# 2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Snöflingan 2



# 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 bostads-

rättsföreningen. 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 – skraddarsydd 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.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt). Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Snöflingan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

---

## 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.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. 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 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 2017-07-05 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 medlem i samfällighetsföreningen Kvarteret Snöflingan samfällighetsförening. Föreningens andel är 45,3 procent. Samfälligheten förvaltar garage, mark, övernattningsrum och gemensamhetslokal.

#### Styrelsen

Maryam Hagh Panah	Ordförande
Gunnar Flinta	Ledamot
Charlotte Högberg	Ledamot
Elly Moberg	Ledamot
Nathalie Stenmark	Ledamot
Magnus Strandberg	Suppleant
Ahmad Valiollahi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Joakim Häll	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
-------------	------------------	-------------------------

### Valberedning

Per Degerblom  
Jörgen Lapuhs  
Henrik Åhlander

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15. Digitalt möte.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snöflingan 4	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

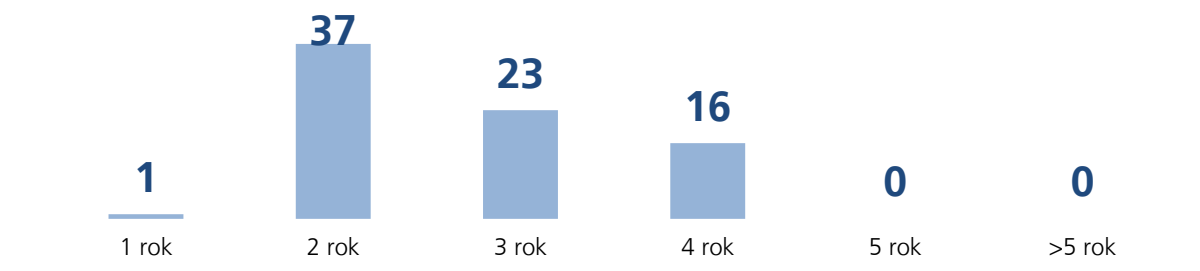
Fastigheten bebyggdes 2008 - 2009 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 755 m<sup>2</sup>, varav 5 682 m<sup>2</sup> utgör boyta och 73 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetsvård	73 m <sup>2</sup>	Tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Tvättstuga  
Cykel- och barnvagnsrum  
Återvinningsrum

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Rensning av avloppsstammar, grenledningar och brunnar från lgh till stam	2021	
Reparation av värmekablar för avvattning	2021 - 2022	
Målning återvinningsrum	2021	
Belysningsarmaturer i delar av trapphus & källare	2021	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Planerat Filterbyte i lgh (periodiskt byte 18 månad)	2022	
OVK kontroll	2022	
Underhåll av entrépartier	2022	
Reparation av värmekablar för avvattning	2022	Slutförs
Maskiner i tvättstuga	2022-2025	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

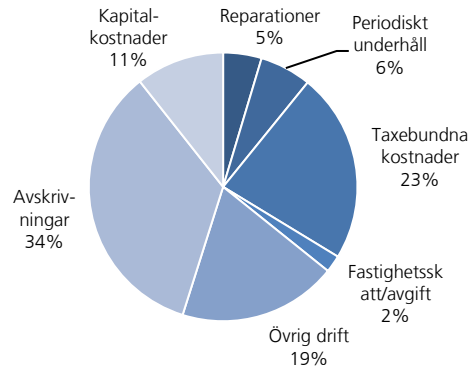
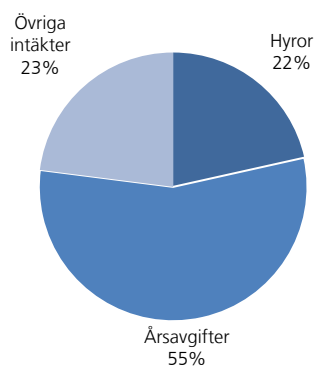
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Etcon Fastighetsteknik AB
Städning	Städpoolen AB
Hisservice	Trygga Hiss AB
Sprinklerservice	A- Sprinkler AB
TV/Bredband	Tele2 (ComHem)
Elhandel / Elnät	Mälarenergi AB / Ellevio AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB
Inpasseringssystem	Great Security AB
Larmöverföring brand / SOS alarm	SOS Alarm Sverige AB / Multicom Security AB (AddSecure)
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Växter i entréerna	Terraplant AB
Återvinning	Recycling i Stockholm AB
Lägenhetsfilterbyte	Folkfilter AB
Försäkring av egendom	If skadeförsäkring AB
Garageport, service	Otis AB
Parkeringservice	Securitas Sverige AB
Brandskydd	Hald & Tesch Brand AB
Larmöverföring	Multicom Security AB (AddSecure)

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 377 108</b>	<b>4 200 593</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	6 022 162	4 980 897
Finansiella intäkter	3 611	3 220
Ökning av kortfristiga skulder	0	71 347
	<b>6 025 773</b>	<b>5 055 464</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 204 231	2 545 357
Finansiella kostnader	622 725	659 480
Ökning av kortfristiga fordringar	47 990	74 112
Minskning av långfristiga skulder	2 200 000	2 600 000
Minskning av kortfristiga skulder	850 920	0
	<b>6 925 866</b>	<b>5 878 948</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 477 015</b>	<b>3 377 108</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-900 093</b>	<b>-823 485</b>

\*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Målning och underhåll av soprum samt skyltning på alla sopkärl

Byte av armaturer i alla trapphus & källare

Uppdatering av utrymningsskyltar i garage och källare

Avloppsledning och stammar rensade och stamspolning på innergården

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 110  
Tillkommande medlemmar: 11  
Avgående medlemmar: 9  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 112

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	588	588	588	588
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 185	2 180	2 149	2 106
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 240	9 627	10 084	10 260
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	72	42	70	71
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	110	104	114	114
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	21	19	19	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	108	115	118	142
Soliditet (%)	81	80	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	185	-235	-252	-501
Nettoomsättning (tkr)	5 057	4 911	4 967	4 969

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 682 m<sup>2</sup> bostäder och 73 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	229 115 000	0	0	229 115 000
Fond för yttre underhåll	1 959 001	240 000	-70 673	1 789 674
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>231 074 001</b>	<b>240 000</b>	<b>-70 673</b>	<b>230 904 674</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Balanserat resultat	-2 618 232	-240 000	-164 097	-2 214 135
Årets resultat	184 767	184 767	234 770	-234 770
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 433 466</b>	<b>-55 233</b>	<b>70 673</b>	<b>-2 448 905</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>228 640 535</b>	<b>184 767</b>	<b>0</b>	<b>228 455 769</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	184 767
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 618 233
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 433 466</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-240 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	360 578
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 312 888</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 056 929	4 910 780
Övriga rörelseintäkter	Not 3	965 233	70 117
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>6 022 162</b>	<b>4 980 897</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 821 247	-2 189 305
Övriga externa kostnader	Not 5	-200 952	-179 904
Personalkostnader	Not 6	-182 032	-176 148
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 014 050	-2 014 050
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 218 281</b>	<b>-4 559 407</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>803 881</b>	<b>421 490</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 611	3 220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-622 725	-659 480
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-619 114</b>	<b>-656 260</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>184 767</b>	<b>-234 770</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>184 767</b>	<b>-234 770</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	279 625 800	281 639 850
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>279 625 800</b>	<b>281 639 850</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>279 625 800</b>	<b>281 639 850</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	21 827	4 245
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 418 407	2 072 895
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	2 871	21 553
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 443 105</b>	<b>2 098 693</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	418 758	1 615 273
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>418 758</b>	<b>1 615 273</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 861 863</b>	<b>3 713 966</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>282 487 663</b>	<b>285 353 816</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		229 115 000	229 115 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 959 001	1 789 674
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>231 074 001</b>	<b>230 904 674</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-2 618 232	-2 214 135
Årets resultat		184 767	-234 770
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 433 466</b>	<b>-2 448 905</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>228 640 535</b>	<b>228 455 769</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 100 000	40 200 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>38 100 000</b>	<b>40 200 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 400 000	14 500 000
Leverantörsskulder		237 351	177 699
Skatteskulder		384 876	395 709
Övriga skulder		26 582	72 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	698 319	1 552 006
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 747 128</b>	<b>16 698 048</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>282 487 663</b>	<b>285 353 816</b>

---

## Noter

---

Belopp anges i svenska 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.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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.

<b>Avskrivningar</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Byggnader	100 år	100 år

<b>Not 2</b>	<b>NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Årsavgifter	3 342 462	3 342 462
	Hyror lokaler momspliktiga	159 514	159 121
	Hyror parkering moms	16 800	0
	Hyror garage moms	288 900	293 120
	Hyror parkering	4 667	0
	Hyror garage	756 600	729 000
	Hyror förråd	69 024	69 024
	Kabel-TV intäkter	130 207	137 676
	Hyesrabatt	0	-19 890
	Elintäkter	2 800	-12 866
	Elintäkter moms	254 930	174 739
	Gemensamhetslokal	1 812	906
	Avgift andrahandsuthyrning	17 453	19 315
	Gästlägenhet	11 716	18 102
	Öresutjämning	43	71
		<b>5 056 929</b>	<b>4 910 780</b>
<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	Fakturerade kostnader	3 219	0
	Fakturerade kostnader moms	0	2 168
	Extra statligt stöd	0	9 945
	Försäkringsersättning	0	53 904
	Övriga intäkter	962 014	4 100
		<b>965 233</b>	<b>70 117</b>

Sedan 2011 har det funnits en bokförd skuld i årsredovisningen. Syftet var att reservera eventuella kostnader i samband med övertagandet av garaget. Då det inte framkommit några kostnader som härrör övertagandet har skulden avskrivits under 2021.

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	78 146	57 832
	Fastighetsskötsel beställning	10 262	14 909
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	13 393
	Fastighetsskötsel gård beställning	64 278	29 543
	Snöröjning/sandning	48 658	4 978
	Städning entreprenad	137 258	136 094
	Städning enligt beställning	2 681	2 461
	Mattvätt/Hyrmattor	16 816	15 591
	Hissbesiktning	4 281	7 891
	Gemensamma utrymmen	5 875	276
	Garage/parkering	101 634	78 082
	Sophantering	379	0
	Gård	25 024	21 667
	Serviceavtal	11 744	11 431
	Förbrukningsmateriel	12 202	19 559
	Teleport/hissanläggning	16 250	34 209
	Brandskydd	0	11 357
		<b>535 488</b>	<b>459 272</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	0	7 367
	Lokaler	0	2 507
	Tvättstuga	21 374	0
	Sophantering/återvinning	11 184	0
	Lås	7 018	1 948
	VVS	82 336	19 792
	Värmeanläggning/undercentral	0	30 391
	Ventilation	54 483	10 438
	Elinstallationer	3 307	12 606
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 427
	Hiss	45 764	30 771
	Tak	4 869	0
	Balkonger/altaner	15 750	0
	Mark/gård/utemiljö	9 904	5 625
	Skador/klotter/skadegörelse	5 754	2 432
	Vattenskada	7 121	75 287
		<b>268 864</b>	<b>203 591</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Sophantering/återvinning	94 543	0
	Källare	41 807	30 510
	Entré/trapphus	57 384	0
	Värmeanläggning	81 294	0
	Elinstallationer	85 550	0
	Huskropp utvändigt	0	40 163
		<b>360 578</b>	<b>70 673</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	412 988	240 471
	Värme	631 487	599 944
	Vatten	122 101	109 058
	Sophämtning/renhållning	168 187	129 883
	Grovsopor	8	0
		<b>1 334 771</b>	<b>1 079 355</b>

**Not 5** FORTSÄTTER

**Övriga driftkostnader**

Försäkring	40 268	35 261
Kabel-TV	154 506	142 505
Bredband	3 380	1 965

**198 154**      **179 731**

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**123 393**      **196 683**

**TOTALT DRIFTKOSTNADER**

**2 821 247**      **2 189 305**

**Not 5** ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

**2021**

**2020**

Kreditupplysning	2 501	3 982
Tele- och datakommunikation	631	-2 016
Juridiska åtgärder	3 988	300
Inkassering avgift/hyra	3 021	1 350
Revisionsarvode extern revisor	24 436	24 925
Föreningskostnader	6 472	10 432
Styrelseomkostnader	3 000	3 800
Fritids- och trivselkostnader	158	0
Förvaltningsarvode	109 989	107 695
Förvaltningsarvoden övriga	0	5 125
Administration	16 663	7 717
Korttidsinventarier	6 853	6 984
Konsultarvode	16 269	2 710
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 970	6 900

**200 952**      **179 904**

**Not 6** PERSONALKOSTNADER

**2021**

**2020**

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse och internrevisor	148 800	141 900
Sociala kostnader	33 232	34 248

**182 032**      **176 148**

**Not 7** AVSKRIVNINGAR

**2021**

**2020**

Byggnad	2 014 050	2 014 050
---------	-----------	-----------

**2 014 050**      **2 014 050**

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	296 615 000	296 615 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>296 615 000</b>	<b>296 615 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-14 975 150	-12 961 100
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 014 050	-2 014 050
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-16 989 200</b>	<b>-14 975 150</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>279 625 800</b>	<b>281 639 850</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	95 210 000	95 210 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	128 580 000	128 580 000
	Taxeringsvärde mark	121 085 000	121 085 000
		<b>249 665 000</b>	<b>249 665 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	242 085 000	242 085 000
	Lokaler	7 580 000	7 580 000
		<b>249 665 000</b>	<b>249 665 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Avräkning vidarefakturering	12 248	28 791
	Skattekonto	347 902	282 012
	Klientmedel hos SBC	1 430 131	1 761 835
	Fordringar kreditfakturor	0	257
	Räntekonto hos SBC	628 126	0
		<b>2 418 407</b>	<b>2 072 895</b>
<b>Not 10</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Upplupen intäkt	2 871	21 553
		<b>2 871</b>	<b>21 553</b>
<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
	Vid årets början	1 789 674	1 607 197
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	240 000	240 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-70 673	-57 523
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 959 001</b>	<b>1 789 674</b>



**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2021-12-31</b>	<b>Belopp</b> <b>2020-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Swedbank	1,105 %	14 000 000	14 000 000	2023-01-25
Swedbank	0,350 %	12 300 000	14 500 000	2024-06-19
Swedbank	1,670 %	14 400 000	14 400 000	2022-03-25
Handelsbanken	1,030 %	11 800 000	11 800 000	2024-03-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>52 500 000</b>	<b>54 700 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 400 000	-14 500 000	
		<b>38 100 000</b>	<b>40 200 000</b>	

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 beläning har bekräftats hos bank.

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	67 600 000	67 600 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
Vatten	30 665	22 548
Sophämtning	24 936	0
Arvoden	79 210	72 755
Sociala avgifter	24 888	22 860
Ränta	57 633	78 098
Avgifter och hyror	422 819	1 329 058
Garage	10 865	6 595
Konsultarvode	0	0
Fastighetsskötsel	35 414	20 998
Gemensamhetslokal	0	-906
Lås	3 242	0
Snöröjning	4 427	0
Gård	4 219	0
	<b>698 318</b>	<b>1 552 006</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Förbereder ändring för obligatorisk hantering av hushållsavfall, som skall gälla fr.o.m. 2023

OVK kontroll (senast 2016)

Planerat Filterbyte i lgh (periodiskt byte var 18 månad)

Utöka el-laddningsplatser i garaget

Underhåll av entrépartier

Ev. byte av tvättstugeutrustning (Torkskåp)

---

## Styrelsens underskrifter

---


Stockholm den 26/4 2022

  
Maryam Hagh Panah  
Ordförande

  
Gunnar Flinta  
Ledamot

  
Charlotte Högberg  
Ledamot

  
Elly Moberg  
Ledamot

  
Nathalie Stenmark  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/5- 2022

  
Joakim Häll  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Snöflingan 2, org.nr. 769615-2474

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöflingan 2 för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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.

#### 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.

#### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2020 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2021-04-21 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

#### 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snöflingan 2 för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 överträdelse 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 19/5-2022



.....  
Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

[www.sbc.se](http://www.sbc.se)