

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Snöflingan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

---

### 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.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria, men frivillig amortering kan göras.
- 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 är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Stockholm Snöflingan GA:1-5. Föreningens andel är 45,3 procent. Samfälligheten förvaltar garage, mark, övernattningsrum och gemensamhetslokal.

##### Styrelsen

Ewa Wojtasik  
Urban Broberg  
Elly Moberg  
Per Degerblom  
Johan Klint

Ordförande  
Sekreterare  
Kassör  
Fastighetsansvarig  
Ledamot

Jonatan Jonsson  
Kia Wallberg Hjorth  
Per Olof Wallin

Suppleant  
Suppleant  
Suppleant

3  
A  
UB  
K lw töl

**Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:**

Urban Broberg, Per Degerblom, Jonatan Jonsson, Johan Klint, Elly Moberg, Kia Wallberg Hjorth, Per Olof Wallin och Ewa Wojtasik.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

**Revisor**

Jaan Kubja Ordinarie Extern Jaan Kubja Revision & Konsult AB

**Valberedning**

Gunnar Flinta  
Annika Hagman Sammankallande  
Börje Steiner

**Stämmor**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-08.

Extra föreningsstämma hölls 2017-03-20. Extra stämma med anledning av beslut om nya stadgar.

**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**

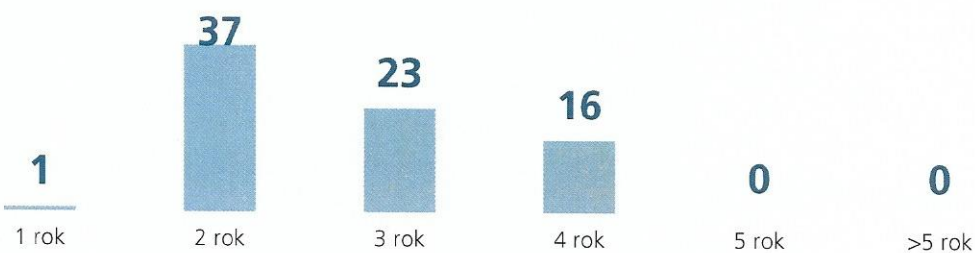
Fastigheten bebyggdes 2008 - 2009 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2009.

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

**Lägenheter och lokaler**

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

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Handwritten notes: TD, R, 3, LB, lw, ku

### 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 | SBC 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 och Avfall AB                     |
| Sophämtning           | Stockholm Vatten och Avfall AB / Wiklunds Åkeri AB |
| Lägenhetsregister     | Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB              |
| Inpasseringssystem    | Punctum Lås & Larm AB                              |

### Föreningens ekonomi

Det ekonomiska resultatet före räntekostnader och ej budgeterade kostnader stämmer väl överens med vad som budgeterats och även med förra årets resultat. Ej budgeterade kostnader avser bland annat uppsättning av staket och grind samt kostnader för 2016 som bokförts under 2017.

Lägre räntekostnader har påverkat föreningens resultat positivt. Föreningen har enligt plan amorterat 600.000 kr på ett av lånen.

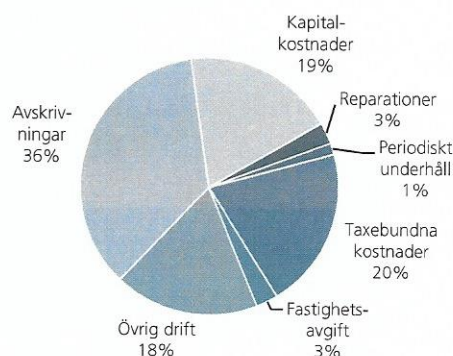
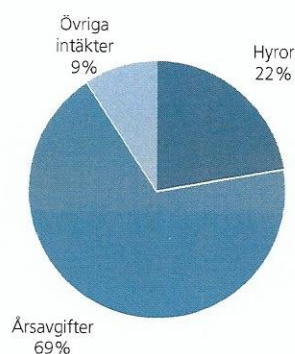
Enligt styrelsens beslut sänktes årsavgifterna 2017-04-01 med 15 %.

AD  
3  
kw UB  
SK Ell

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2017             | 2016             |
|--|------------------|------------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>2 720 323</b> | <b>2 115 936</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelseintäkter                          | 5 090 154        | 5 369 235        |
| Finansiella intäkter                     | 4 061            | 148 325          |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 138 768          | 0                |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0                | 14 799           |
|  | <b>5 232 983</b> | <b>5 532 360</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                  |                  |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 2 560 525        | 2 383 772        |
| Finansiella kostnader                    | 1 067 822        | 1 330 886        |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0                | 213 314          |
| Minskning av långfristiga skulder        | 600 000          | 1 000 000        |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 245 517          | 0                |
|  | <b>4 473 864</b> | <b>4 927 972</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>3 479 442</b> | <b>2 720 323</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>759 119</b>   | <b>604 387</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 1 315 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

Föreningen antog nya stadgar i samband med ordinarie föreningsstämma på grund av ändringar i lagstiftningen.

Föreningen har tillsammans med systerföreningarna BRf Snöflingan 1 och 3 förstärkt skalskyddet runt fastigheten. Nytt högre järnstaket tillsammans med ny grind har installerats mot gården, samt att nytt avtal om inpassering har tecknats.

PD  
R  
3  
LW  
UB

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st  
Överlåtelse under året: 8 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 115  
Tillkommande medlemmar: 15  
Avgående medlemmar: 10  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 120

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2017   | 2016   | 2015   | 2014   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 614    | 634    | 634    | 692    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 2 101  | 2 028  | 2 109  | 2 113  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 10 542 | 10 648 | 10 824 | 11 000 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 70     | 71     | 80     | 81     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 88     | 104    | 98     | 98     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 17     | 17     | 16     | 15     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 186    | 236    | 260    | 318    |
| Soliditet (%)                            | 79     | 79     | 78     | 78     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | -548   | -241   | -680   | -633   |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 5 081  | 5 220  | 5 206  | 5 534  |

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

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 229 115 000                | 0                        | 0  | 229 115 000                |
| Fond för yttre underhåll       | 1 300 002                  | 0                        | 169 642  | 1 130 360                  |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>230 415 002</b>         | <b>0</b>                 | <b>169 642</b>   | <b>230 245 360</b>         |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -423 454                   | 0                        | -410 540   | -12 914                    |
| Årets resultat                 | -548 183                   | -548 183                 | 240 898  | -240 898                   |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-971 637</b>            | <b>-548 183</b>          | <b>-169 642</b>  | <b>-253 812</b>            |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>229 443 365</b>         | <b>-548 183</b>          | <b>0</b>   | <b>229 991 548</b>         |

AD  
K  
LB  
tell

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                 |
|--|-----------------|
| årets resultat   | -548 183        |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -423 454        |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-971 637</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|  |                   |
|--|-------------------|
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -240 000          |
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats                  | 81 470            |
| <b>att i ny räkning överförs</b>                         | <b>-1 130 167</b> |

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

3  
AD UB  
K lw tell

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            |       | 2017              | 2016              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 5 081 157         | 5 220 299         |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 8 997             | 148 936           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>5 090 154</b>  | <b>5 369 235</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -2 268 203        | -2 094 731        |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -177 957          | -179 690          |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -114 365          | -109 351          |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -2 014 050        | -2 014 050        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-4 574 575</b> | <b>-4 397 822</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>515 579</b>    | <b>971 413</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 4 061             | 148 325           |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -1 067 822        | -1 360 636        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-1 063 762</b> | <b>-1 212 311</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>-548 183</b>   | <b>-240 898</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>-548 183</b>   | <b>-240 898</b>   |

3  
K lw ell

## Balansräkning

| TILLGÅNGAR  | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                    |                    |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>             |                    |                    |
| Byggnader och mark Not 8                            | 287 682 000        | 289 696 050        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>       | <b>287 682 000</b> | <b>289 696 050</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>287 682 000</b> | <b>289 696 050</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                        |                    |                    |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                      |                    |                    |
| Avgifts- och hyresfordringar                        | 120                | 17 237             |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9        | 1 966 020          | 1 941 799          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10 | 0                  | 132 756            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                | <b>1 966 140</b>   | <b>2 091 791</b>   |
| <b>KASSA OCH BANK</b>                               |                    |                    |
| Kassa och bank                                      | 1 698 366          | 952 365            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                         | <b>1 698 366</b>   | <b>952 365</b>     |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  | <b>3 664 507</b>   | <b>3 044 156</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                             | <b>291 346 507</b> | <b>292 740 206</b> |

3  
B  
R  
L  
B  
B



## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     |           | 2017-12-31         | 2016-12-31         |
|--|-----------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |           |                    |                    |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |           |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |           | 229 115 000        | 229 115 000        |
| Fond för yttre underhåll                     | Not 11    | 1 300 002          | 1 130 360          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |           | <b>230 415 002</b> | <b>230 245 360</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |           |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |           | -423 454           | -12 914            |
| Årets resultat                               |           | -548 183           | -240 898           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |           | <b>-971 637</b>    | <b>-253 812</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |           | <b>229 443 365</b> | <b>229 991 548</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |           |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 12,13 | 59 900 000         | 60 500 000         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |           | <b>59 900 000</b>  | <b>60 500 000</b>  |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |           |                    |                    |
| Leverantörsskulder                           |           | 214 235            | 270 592            |
| Skatteskulder                                |           | 307 667            | 298 505            |
| Övriga skulder                               |           | 65 644             | 134 862            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 14    | 1 415 595          | 1 544 699          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |           | <b>2 003 141</b>   | <b>2 248 658</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |           | <b>291 346 507</b> | <b>292 740 206</b> |



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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 | 2017   | 2016   |
|---------------|--------|--------|
| Byggnader     | 100 år | 100 år |

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                            | 2017             | 2016             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 3 489 922        | 3 604 674        |
| Hyror lokaler momspliktiga | 153 372          | 148 021          |
| Hyror garage moms          | 968 839          | 968 839          |
| Hyror förråd               | 6 024            | 6 024            |
| Kabel-TV intäkter          | 129 360          | 129 360          |
| Elintäkter                 | 298 977          | 309 469          |
| Elintäkter moms            | 4 217            | 9 049            |
| Gemensamhetslokal          | 1 379            | 2 500            |
| Överlåtelse/pantsättning   | 11 034           | 15 150           |
| Avgift andrahandsuthyrning | 8 571            | 12 202           |
| Gästlägenhet               | 9 411            | 15 000           |
| Öresutjämning              | 51               | 11               |
|                            | <b>5 081 157</b> | <b>5 220 299</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2017         | 2016           |
|-----------------|--------------|----------------|
| Övriga intäkter | 8 997        | 148 936        |
|                 | <b>8 997</b> | <b>148 936</b> |

AD  
13  
RW  
RW 64

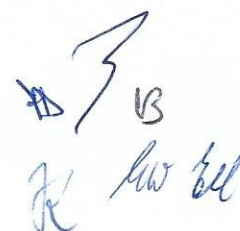
| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|--------------|--|------------------|------------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                  |                  |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 74 155           | 72 224           |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 24 756           | 6 528            |
|              | Fastighetsskötsel gård entreprenad     | 89 614           | 19 750           |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 9 796            | 0                |
|              | Snöröjning/sandning                    | 28 135           | 11 752           |
|              | Städning entreprenad                   | 122 826          | 136 351          |
|              | Städning enligt beställning            | 3 431            | 340              |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 13 291           | 3 956            |
|              | Hissbesiktning                         | 6 946            | 0                |
|              | Bevakning                              | 0                | 3 677            |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 9 927            | 0                |
|              | Garage                                 | 56 276           | 0                |
|              | Sophantering                           | 7 215            | 0                |
|              | Gård                                   | 358              | 0                |
|              | Serviceavtal                           | 0                | 54 758           |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 38 797           | 23 203           |
|              | Teleport/hissanläggning                | 41 740           | 0                |
|              |  | <b>527 263</b>   | <b>332 540</b>   |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                  |                  |
|              | Fastighet förbättringar                | 0                | 155              |
|              | Lokaler                                | 2 392            | 0                |
|              | Tvättstuga                             | 3 286            | 11 050           |
|              | Sophantering/återvinning               | 0                | 2 457            |
|              | Entré/trapphus                         | 9 108            | 0                |
|              | Lås                                    | 5 498            | 330              |
|              | Installationer                         | 0                | 29 580           |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 30 373           | 0                |
|              | Ventilation                            | 0                | 52 120           |
|              | Elinstallationer                       | 22 266           | 3 517            |
|              | Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon           | 689              | 0                |
|              | Hiss                                   | 61 467           | 35 814           |
|              | Garage/parkering                       | 0                | 3 278            |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 12 630           | 2 266            |
|              |  | <b>147 708</b>   | <b>140 566</b>   |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                  |                  |
|              | Installationer                         | 0                | 34 583           |
|              | Huskropp utvändigt                     | 0                | 35 775           |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 81 470           | 0                |
|              |  | <b>81 470</b>    | <b>70 358</b>    |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                  |                  |
|              | El                                     | 405 530          | 410 303          |
|              | Värme                                  | 507 819          | 597 949          |
|              | Vatten                                 | 96 201           | 97 288           |
|              | Sophämtning/renhållning                | 142 105          | 139 165          |
|              |  | <b>1 151 656</b> | <b>1 244 706</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                  |                  |
|              | Försäkring                             | 46 028           | 27 852           |
|              | Kabel-TV                               | 159 069          | 125 761          |
|              | Bredband                               | 290              | 0                |
|              |  | <b>205 387</b>   | <b>153 613</b>   |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>154 719</b>   | <b>152 948</b>   |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>2 268 203</b> | <b>2 094 731</b> |

Handwritten signature and initials: *Handwritten signature and initials, possibly "K. L. S. B. K. L. S. B."*

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Medlemsinformation              | 757            | 0              |
|              | Tele- och datakommunikation     | 626            | 611            |
|              | Inkassering avgift/hyra         | 2 125          | 160            |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | -883           | 13 918         |
|              | Föreningskostnader              | 6 723          | 7 107          |
|              | Styrelseomkostnader             | 2 900          | 2 280          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 417            | 2 453          |
|              | Förvaltningsarvode              | 104 750        | 82 128         |
|              | Förvaltningsarvoden övriga      | 23 540         | 0              |
|              | Administration                  | 23 982         | 24 563         |
|              | Korttidsinventarier             | 0              | 9 893          |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 13 020         | 6 510          |
|              | Övriga driftskostnader          | 0              | 30 067         |
|              |                                 | <b>177 957</b> | <b>179 690</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2017</b>    | <b>2016</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |                |                |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |                |                |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |                |                |
|              | Styrelse och internrevisor               | 89 600         | 89 000         |
|              | Löner                                    | 0              | 900            |
|              | Kostnadsersättningar                     | 0              | 870            |
|              | Sociala kostnader                        | 24 765         | 18 581         |
|              |  | <b>114 365</b> | <b>109 351</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2017</b>      | <b>2016</b>      |
|--------------|----------------------|------------------|------------------|
|              | Byggnad              | 2 014 050        | 2 014 050        |
|              |                      | <b>2 014 050</b> | <b>2 014 050</b> |


  
 Handwritten initials and signature in blue ink, including a stylized 'B' and 'K' followed by 'low bel'.

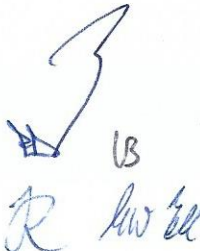
| <b>Not 8</b>  | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                               | <b>2017-12-31</b>  | <b>2016-12-31</b>  |
|---------------|---|--------------------|--------------------|
|               | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                  |                    |                    |
|               | Vid årets början  | 296 615 000        | 296 615 000        |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>                       | <b>296 615 000</b> | <b>296 615 000</b> |
|               | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>           |                    |                    |
|               | Vid årets början  | -6 918 950         | -4 904 900         |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                         | -2 014 050         | -2 014 050         |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>                 | <b>-8 933 000</b>  | <b>-6 918 950</b>  |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>              | <b>287 682 000</b> | <b>289 696 050</b> |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med              | 95 210 000         | 95 210 000         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                                   |                    |                    |
|               | Taxeringsvärde byggnad                                  | 114 846 000        | 114 846 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                                     | 88 625 000         | 88 625 000         |
|               |   | <b>203 471 000</b> | <b>203 471 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>                     |                    |                    |
|               | Bostäder  | 193 000 000        | 193 000 000        |
|               | Lokaler   | 10 471 000         | 10 471 000         |
|               |   | <b>203 471 000</b> | <b>203 471 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>                                | <b>2017-12-31</b>  | <b>2016-12-31</b>  |
|               | Kundfordringar  | 6 638              | 0                  |
|               | Avräkning vidarefakturering                             | 17 451             | 19 719             |
|               | Skattekonto   | 160 855            | 154 121            |
|               | Klientmedel hos SBC                                     | 1 781 076          | 1 767 959          |
|               |   | <b>1 966 020</b>   | <b>1 941 799</b>   |
| <b>Not 10</b> | <b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br/>UPPLUPNA INTÄKTER</b> | <b>2017-12-31</b>  | <b>2016-12-31</b>  |
|               | Försäkring  | 0                  | 7 801              |
|               | Bostadsrätterna   | 0                  | 6 510              |
|               | Tv/Bredband   | 0                  | 31 785             |
|               | Förvaltningsarvode                                      | 0                  | 20 839             |
|               | Gästlägenhet  | 0                  | 9 300              |
|               | Hiss  | 0                  | 41 740             |
|               | Fastighetsskötsel                                       | 0                  | 14 781             |
|               |   | <b>0</b>           | <b>132 756</b>     |

AD LS  
R low ba

| <b>Not 11</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 1 130 360         | 944 076           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 0                 | 170 460           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 240 000           | 69 540            |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -70 358           | -53 716           |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>1 300 002</b>  | <b>1 130 360</b>  |

| <b>Not 12</b> | <b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>             | <b>Räntesats</b>  | <b>Belopp</b>     | <b>Belopp</b>     | <b>Villkors-</b>   |
|---------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|--------------------|
|               |  | <b>2017-12-31</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> | <b>ändringsdag</b> |
|               | SEB  | 0,850 %           | 15 500 000        | 15 500 000        | 2018-09-28         |
|               | Swedbank                                       | 1,670 %           | 14 400 000        | 15 000 000        | 2022-03-25         |
|               | Swedbank                                       | 3,200 %           | 15 000 000        | 15 000 000        | 2018-04-27         |
|               | Swedbank                                       | 1,310 %           | 15 000 000        | 15 000 000        | 2019-02-25         |
|               | <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                   | <b>59 900 000</b> | <b>60 500 000</b> |                    |
|               | Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                   | 0                 | 0                 |                    |
|               |  |                   | <b>59 900 000</b> | <b>60 500 000</b> |                    |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 900 000 kr.


  
 A handwritten signature and the initials 'LS' are present in the bottom right corner of the page.

| <b>Not 13</b> | <b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH<br/>EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|---------------|--|-------------------|-------------------|

|  |                        |            |            |
|--|------------------------|------------|------------|
|  | Fastighetsinteckningar | 67 600 000 | 67 600 000 |
|--|------------------------|------------|------------|

| <b>Not 14</b> | <b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br/>FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b> | <b>2017-12-31</b> | <b>2016-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|---------------|---|-------------------|-------------------|

|  |                    |                  |                  |
|--|--------------------|------------------|------------------|
|  | Arvoden            | 45 200           | 0                |
|  | Sociala avgifter   | 12 446           | 0                |
|  | Ränta              | 93 552           | 106 898          |
|  | Avgifter och hyror | 1 264 398        | 1 303 108        |
|  | Revisionsarvode    | 0                | 14 000           |
|  | Fjärrvärme         | 0                | 80 434           |
|  | El                 | 0                | 40 259           |
|  |                    | <b>1 415 595</b> | <b>1 544 699</b> |

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Avtalet med TV och bredbandsleverantören ComHem AB löper ut 2018-03-31. Styrelsen har genomfört en upphandling och efter granskning av inkomna offerter valt att förlänga avtalet med ComHem AB.

Styrelsen har påbörjat projektering av installation för laddstolpar i garaget.

Filterbyten på föreningens beskostand kommer ske i samtliga lägenheter under 2018.

Garageavtalet med Skanska löper ut 2019-02-28. En arbetsgrupp med representanter från BRF Snöflingan 1, 2 och 3 har bildats för att hantera övertagandet av garaget från Skanska.

3  
PK VS  
JK

---

## Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 22/02 2018



Ewa Wojtasik  
Ordförande



Urban Broberg  
Sekreterare



Elly Moberg  
Kassör



Per Degerblom  
Fastighetsansvarig



Johan Klint  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/3 2018



Jaan Kubja  
Extern revisor





## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

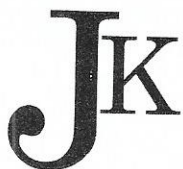
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för ... för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar<sup>1</sup>, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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

---

# JK

ersättningskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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 vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 19/3 2018



Jaan Kubja.

Auktoriserad revisor