



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### 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.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Snöflingan 2

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

## 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 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 Snöflingans samfällighetsförening. Föreningens andel är 45,3 procent. Samfälligheten förvaltar garage, mark, övernattningsrum och gemensamhetslokal.

#### Styrelsen

Martin Hellman	Ordförande
Charlotte Högberg	Sekreterare
Elly Moberg	Kassör
Gunnar Flinta	Fastighetsansvarig
Magnus Agert	Ledamot
Anna Carlbom	Ledamot
Ahmad Valiollahi	Suppleant

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

Magnus Agert, Anna Carlbom, Martin Hellman, Charlotte Högberg, Elly Moberg och Ahmad Valiollahi.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Catrin Moberg

Ordinarie Extern

KPMG AB

### Valberedning

Per Degerblom  
Jörgen Lapuhs  
Henrik Åhlander

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-15.

### 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

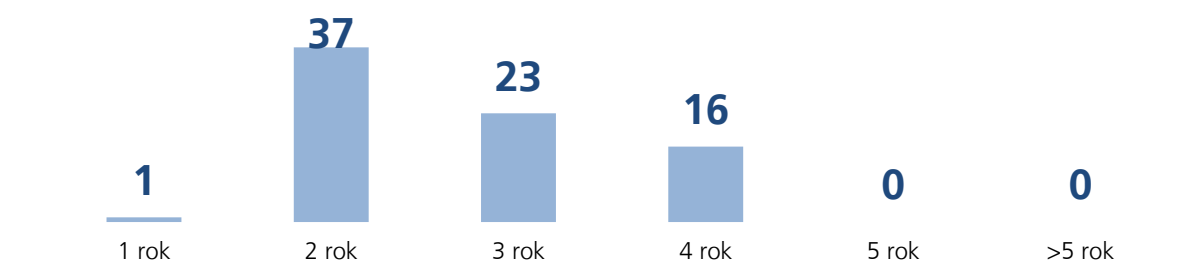
Fastigheten bebyggdes 2008 - 2009 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2009.

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

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



<b>Verksamhet i lokalerna</b>	<b>Yta</b>	<b>Löptid</b>
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.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Utökning av källarförråd	2020

<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Belysningsarmaturer i delar av trapphusen	2021
Rensning av avloppsstammar, greledningar och brunnar	2021
Målning återvinningsrum	2021
Maskiner i tvättstuga	2021-2025

### **Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

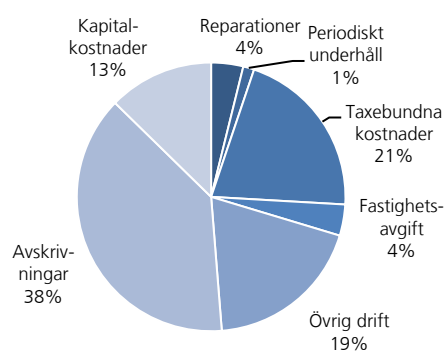
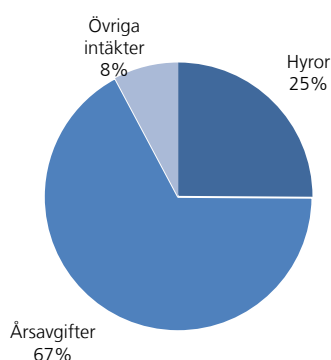
<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Etcon Fastighetsteknik AB
Städning	Städpoolen AB
Hisservice	Trygga Hiss AB
Sprinklerservice	A- Sprinkler AB
TV/Bredband	ComHem AB
Elhandel / Elnät	Mälarenergi AB / Ellevio AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB
Inpasseringssystem	Great Security AB
Larmöverföring brand / SOS alarm	AddSecure AB / SOS Alarm Sverige AB
Entremattor	Berendsen 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

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>4 200 593</b>	<b>3 666 201</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 980 432	5 010 897
Finansiella intäkter	3 220	5 866
Ökning av kortfristiga skulder	71 347	0
	<b>5 055 021</b>	<b>5 016 763</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 545 357	2 578 195
Finansiella kostnader	659 480	676 445
Ökning av kortfristiga fordringar	73 669	30 141
Minskning av långfristiga skulder	2 600 000	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	197 591
	<b>5 878 505</b>	<b>4 482 372</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 377 108</b>	<b>4 200 593</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-823 485</b>	<b>534 392</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 1 429 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

Under året har vissa av de tjänster som är viktiga för föreningen setts över och leverantörer av teknisk förvaltning/fastighetsskötsel, hisservice och återvinning har ändrats. Ett långsiktigt arbete för att se över och förbättra föreningens rutiner har pågått under hela året.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då

båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st  
Överlåtelse under året: 10 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 111 st  
Tillkommande medlemmar: 16 st  
Avgående medlemmar: 16 st  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 111 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	588	588	588	614
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 180	2 149	2 106	2 101
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 627	10 084	10 260	10 542
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	70	71	70
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	104	114	114	88
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	19	19	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	115	118	142	186
Soliditet (%)	80	79	79	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-235	-252	-501	-548
Nettoomsättning (tkr)	4 910	4 967	4 969	5 081

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	1 789 674	240 000	-57 523	1 607 197
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>230 904 674</b>	<b>240 000</b>	<b>-57 523</b>	<b>230 722 197</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 214 135	-240 000	-194 403	-1 779 732
Årets resultat	-234 770	-234 770	251 926	-251 926
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-2 448 905</b>	<b>-474 770</b>	<b>57 523</b>	<b>-2 031 658</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>228 455 769</b>	<b>-234 770</b>	<b>0</b>	<b>228 690 539</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-234 770
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 214 135
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-2 448 905</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-240 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	70 673
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-2 618 233</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 910 780	4 966 567
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 117	44 330
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 980 897</b>	<b>5 010 897</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 189 305	-2 285 717
Övriga externa kostnader	Not 5	-179 904	-170 338
Personalkostnader	Not 6	-176 148	-122 140
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 014 050	-2 014 050
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 559 407</b>	<b>-4 592 245</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>421 047</b>	<b>418 653</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 220	5 866
Räntekostnader och liknande resultatposter		-659 480	-676 445
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-656 260</b>	<b>-670 579</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-234 770</b>	<b>-251 926</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-234 770</b>	<b>-251 926</b>

---

## Balansräkning

---

<b>TILLGÅNGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och mark Not 8	281 639 850	283 653 900
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>281 639 850</b>	<b>283 653 900</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>281 639 850</b>	<b>283 653 900</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	4 245	10 250
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 072 895	1 829 495
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	21 553	11 541
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 098 693</b>	<b>1 851 286</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	1 615 273	2 612 053
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 615 273</b>	<b>2 612 053</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 713 966</b>	<b>4 463 339</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>285 353 816</b>	<b>288 117 239</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		229 115 000	229 115 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 789 674	1 607 197
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>230 904 674</b>	<b>230 722 197</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 214 135	-1 779 732
Årets resultat		-234 770	-251 926
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 448 905</b>	<b>-2 031 658</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>228 455 769</b>	<b>228 690 539</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	40 200 000	42 900 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>40 200 000</b>	<b>42 900 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 500 000	14 400 000
Leverantörsskulder		177 699	181 663
Skatteskulder		395 709	289 792
Övriga skulder		72 633	64 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 552 006	1 590 252
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>16 698 048</b>	<b>16 526 701</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>285 353 816</b>	<b>288 117 239</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).

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	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 342 462	3 342 462
Hyror lokaler momspliktiga	159 121	156 868
Hyror parkering momspliktiga	0	11 200
Hyror garage momspliktiga	293 120	346 824
Hyror parkering	0	1 400
Hyror garage	729 000	582 000
Hyror förråd	69 024	16 274
Kabel-TV intäkter	137 676	133 518
Hyresrabatt	-19 890	0
Elintäkter	-12 866	337 403
Elintäkter momspliktiga	174 739	0
Gemensamhetslokal	906	5 662
Avgift andrahandsuthyrning	19 315	17 825
Gästlägenhet	18 102	15 083
Öresutjämnning	71	49
	<b>4 910 780</b>	<b>4 966 567</b>

Pga 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.

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	2 168	0
Extra statligt stöd	9 945	0
Försäkringsersättning	53 904	0
Övriga intäkter	4 100	44 330
	<b>70 117</b>	<b>44 330</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	57 832	64 586
	Fastighetsskötsel beställning	14 909	375
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	13 393	22 704
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 543	47 137
	Snöröjning/sandning	4 978	30 868
	Städning entreprenad	136 094	134 479
	Städning enligt beställning	2 461	4 175
	Mattvätt/Hyrmattor	15 591	13 667
	Hissbesiktning	7 891	4 975
	Gemensamma utrymmen	276	1 864
	Garage/parkering	78 082	86 784
	Gård	21 667	4 712
	Serviceavtal	11 431	11 135
	Förbrukningsmateriel	19 559	35 510
	Teleport/hissanläggning	34 209	40 995
	Störningsjour och larm	0	10 844
	Brandskydd	11 357	0
		<b>459 272</b>	<b>514 810</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Brf Lägenheter	7 367	0
	Lokaler	2 507	0
	Tvättstuga	0	2 324
	Entré/trapphus	0	1 953
	Lås	1 948	24 887
	VVS	19 792	4 243
	Värmeanläggning/undercentral	30 391	3 909
	Ventilation	10 438	24 496
	Elinstallationer	12 606	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 427	0
	Hiss	30 771	8 960
	Fönster	0	9 179
	Mark/gård/utemiljö	5 625	0
	Skador/klotter/skadegörelse	2 432	10 997
	Vattenskada	75 287	19 679
		<b>203 591</b>	<b>110 627</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Källare	30 510	0
	Installationer	0	57 524
	Huskropp utvändigt	40 163	0
		<b>70 673</b>	<b>57 524</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	240 471	403 362
	Värme	599 944	653 194
	Vatten	109 058	110 042
	Sophämtning/renhållning	129 883	124 719
		<b>1 079 355</b>	<b>1 291 317</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	35 261	32 036
	Kabel-TV/Telefon /Bredband till lägenheter	142 505	142 162
	Bredband	1 965	3 015
		<b>179 731</b>	<b>177 213</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>196 683</b>	<b>134 226</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 189 305</b>	<b>2 285 717</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	3 982	3 890
	Tele- och datakommunikation	-2 016	3 350
	Juridiska åtgärder	300	0
	Inkassering avgift/hyra	1 350	1 700
	Revisionsarvode extern revisor	24 925	24 785
	Föreningskostnader	10 432	12 916
	Styrelseomkostnader	3 800	2 800
	Förvaltningsarvode	107 695	100 999
	Förvaltningsarvoden övriga	5 125	3 029
	Administration	7 717	10 099
	Korttidsinventarier	6 984	0
	Konsultarvode	2 710	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 900	6 770
		<b>179 904</b>	<b>170 338</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	141 900	94 800
	Kostnadsersättningar	0	925
	Sociala kostnader	34 248	26 415
		<b>176 148</b>	<b>122 140</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	2 014 050	2 014 050
		<b>2 014 050</b>	<b>2 014 050</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</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	-12 961 100	-10 947 050
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 014 050	-2 014 050
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-14 975 150</b>	<b>-12 961 100</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>281 639 850</b>	<b>283 653 900</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	95 210 000	95 210 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	128 580 000	128 040 000
	Taxeringsvärde mark	121 085 000	121 085 000
		<b>249 665 000</b>	<b>249 125 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	242 085 000	241 000 000
	Lokaler	7 580 000	8 125 000
		<b>249 665 000</b>	<b>249 125 000</b>
<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Avräkning vidarefakturering	28 791	10 884
	Skattekonto	282 012	170 906
	Klientmedel hos SBC	1 761 835	1 588 539
	Fordringar	0	43 053
	Fordringar kreditfakturor	257	16 113
		<b>2 072 895</b>	<b>1 829 495</b>
<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Upplupen intäkt	21 553	11 540
		<b>21 553</b>	<b>11 540</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början		1 607 197	1 458 532
	Reservering enligt stadgar		0	0
	Reservering enligt stämmobeslut		240 000	240 000
	lanspråktagande enligt stadgar		0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut		-57 523	-91 335
	<b>Vid årets slut</b>		<b>1 789 674</b>	<b>1 607 197</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	<b>Villkors-</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>ändringsdag</b>
Swedbank	1,110 %	14 000 000	14 000 000	2023-01-25
Swedbank	0,960 %	14 500 000	14 500 000	2021-08-25
Swedbank	1,670 %	14 400 000	14 400 000	2022-03-25
Handelsbanken	1,030 %	11 800 000	0	2024-03-30
Swedbank	0,940 %	0	14 400 000	2020-03-25
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>	<b>54 700 000</b>	<b>57 300 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-14 500 000	-14 400 000	
		<b>40 200 000</b>	<b>42 900 000</b>	

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar		67 600 000	67 600 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vatten		22 548	0
	Arvoden		72 755	48 300
	Sociala avgifter		22 860	15 176
	Ränta		78 098	99 530
	Avgifter och hyror		1 329 058	1 349 026
	Garage		6 595	14 717
	Teleport/Hissanläggning		0	0
	Serviceavtal		0	0
	Konsultarvode		0	0
	Fastighetsskötsel		20 998	30 496
	Tele-och datakommunikation		0	2 709
	Snöröjning/sandning		0	1 585
	Värme		0	1 027
	Vatten		0	27 687
	Gemensamhetslokal		-906	0
			<b>1 552 006</b>	<b>1 590 253</b>

Sedan 2011 finns en bokförd skuld i redovisningen. Syftet var att reservera eventuella framtida kostnader i samband med övertagandet av garaget. Den kommer att avskrivas i redovisningen 2021, om det inte framkommit några kostnader som kan härröra övertagandet.



**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga väsentliga händelser efter årets slut.

---

Styrelsens underskrifter

---

STOCKHOLM den 23, 3 2021



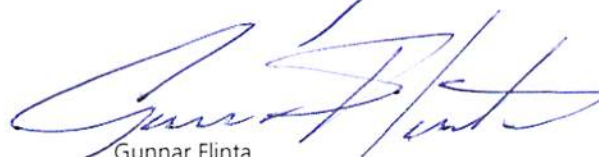
Martin Hellman  
Ordförande



Charlotte Högberg  
Sekreterare



Elly Moberg  
Kassör



Gunnar Flinta  
Fastighetsansvarig



Magnus Agert  
Ledamot



Anna Carlbom  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21, 4 2021



Catrin Moberg  
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 Bostadsrättsföreningen Snöflingan 2 för år 2020.

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 2020 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.

### 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snöflingan 2 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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:

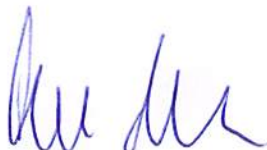
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 21 april 2021



Catrin Moberg

Auktoriserad 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!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

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