

Årsredovisning

för

Brf Snöfjället

769625-0542

Räkenskapsåret

2015

1.
1/11 13
Gr
A

Styrelsen för Brf Snöfjället i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 14 november 2014.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen är inskriven på tomträtten Vatnajökel 7 i Stockholms kommun. Tomträttsavgälden är oförändrad t.o.m. 2023-06-30.

Föreningen har uppfört 35 bostadsrätter i 15 radhus och 20 friliggande hus. Inflyttning i fastigheten har skett under juli till november 2015.

Den totala boytan är beräknad till 4 455 kvm.

Föreningen har markparkeringar i direkt anslutning till husen eller på gemensam yta på området.

Lägenhetsfördelning

35 st 5 rum och kök

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar. Föreningen har också tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 15 oktober 2015. Garantitiden jämkades och löper fram till den 15 augusti 2020. Garantibesiktning verkställs dock före sommaren 2017.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum UBC Förvaltning AB gällande ekonomisk förvaltning. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2016-12-31.

Föreningen har tecknat avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande teknisk jour. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2016-09-30. Omförhandling kan ske senast 2016-06-30.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheten är delägare i tre gemensamhetsanläggningar. GA1 avseende kvartersgator, belysning, vattenledningar från anslutningspunkt mot de kommunala ledningar, brunnar, fördröjningsmagasin,

HA
G
A

brandvattenledning, grönområden samt gemensamma parkeringar. GA2 avseende miljöstationer och lektyr samt GA3 avseende ledningar för fiberoptik.

Andelstal i GA1 är 35/153, GA2 35/180 och för GA3 35/115. Kostnaden bedöms, enligt ekonomisk plan, till ca 70.000 kr/år.

Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsföreningen Kistahöjden.

Väsentliga servitut

Fastigheten har ett servitut till förmån avseende in- och utfart.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 23 mars 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kjell Augustsson Sven Larsson Christer Bentzer
-----------	--

Suppleant	Hans Lindström
-----------	----------------

Styrelsen har efter extra föreningsstämma den 27 oktober 2015 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Kjell Augustsson Sven Larsson Christer Bentzer Liburn Shala Anders Westberg
-----------	---

Suppleanter	Hans Lindström Ihab Alkhadra Azar Noush Sadri José Illanes Guzman
-------------	--

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft sex protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid den extra föreningsstämman valdes följande personer till valberedningen:

Sammanställande	Golshan Sabar Maliha Mushabbar
-----------------	-----------------------------------

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat en ekonomisk plan för föreningens verksamhet och denna har registrerats av Bolagsverket den 19 juni 2014.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll.

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 500 kr per styrelsemöte från ordinarie stämma våren 2015 till ordinarie stämma våren 2016.

Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Yttre fond

Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll skall enligt föreningens stadgar göras årligen med ett belopp motsvarande minst 30 kronor per kvadratmeter bostadsarea.

Fastighetsavgift

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Avräkning mot NCC Boende AB

Slutlig ekonomisk reglering av entreprenaden har skett 2015-12-31. Enligt entreprenadkontraktet är avräkningsdag den dag som infaller före närmaste kvartalsskifte efter det att entreprenaden är godkänd och slutfinansiering skett.

Entreprenören har svarat för föreningens samtliga drifts- och kapitalkostnader samt uppburit alla intäkter fram till avräkningsdagen.

Föreningens anskaffningskostnad och finansieringsbalans

Vid avräkningstidpunkten fastställdes anskaffningskostnad och finansieringsbalans till följande uppställning;

Anskaffningskostnad	160 420 000	Insatser	101 456 203
Likviditetsreserv	50 000	Upplåtelseavgifter	25 363 797
		Fastighetslån	33 650 000

Enligt ekonomisk plan beräknas årsavgiften uppgå till i genomsnitt ca 495 kr/kvm BOA per år.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter	945 503	0
Hyrer och övriga intäkter	15 873	1 187
<u>Kostnader exkl avskrivningar</u>	<u>-84 797</u>	<u>-209 640</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	876 579	-208 453
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering	-318 887	-0
Inbetalningar av medlemsinsatser	123 320 000	3 500 000
Delbetalning av entreprenadsumma	-99 420 000	-61 000 000
Förändring av byggnadskreditiv	-58 209 640	58 209 640
Upptagna fastighetslån	33 650 000	0
Förändring likvida medel	-101 948	501 187
Likvida medel vid årets början	501 187	0
Likvida medel vid årets slut	399 239	501 187

HA
L
A

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 68 (4) medlemmar. Under året har 65 (4) medlemmar tillträtt samt 1 (0) medlemmar utträtt ur föreningen vid 1 (0) överlåtelser.

Resultatdisposition

Någon vinst eller förlust finns ej att disponera.

Föreningens ställning i övrigt framgår av efterföljande balansräkning med tilläggsupplysningar.

HA
JS
A₁

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	2	160 420 000	0
Pågående nyanläggningar	3	0	78 590 000
Summa materiella anläggningstillgångar		160 420 000	78 590 000
Summa anläggningstillgångar		160 420 000	78 590 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	4	399 239	501 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	128 005	2 925
Summa kortfristiga fordringar		527 244	504 112
Summa omsättningstillgångar		527 244	504 112
SUMMA TILLGÅNGAR		160 947 244	79 094 112

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 820 000	3 500 000
Fond för yttre underhåll		28 636	0
Summa bundet eget kapital		126 848 636	3 500 000
Summa eget kapital		126 848 636	3 500 000
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	33 500 000	58 209 640
Summa långfristiga skulder		33 500 000	58 209 640
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	150 000	0
Leverantörsskulder		114 919	9 775
Skulder till entreprenör		145 014	17 374 697
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	188 675	0
Summa kortfristiga skulder		598 608	17 384 472
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		160 947 244	79 094 112
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Fastighetsinteckningar		33 650 000	0
Summa ställda säkerheter		33 650 000	0
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader kommer att beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan, med början år 2016.

Avskrivning tomträtt kommer att beräknas på det i entreprenadskontraktet angivna beloppet för förvärv av tomträttsupplåtelse i enlighet med det mellan parterna tecknade avtalet om överlåtelse av tomträtt. Avskrivningen sker med en 100-årig linjär avskrivningsplan, motsvarande den för byggnad, med början år 2016.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år

Not 2 Byggnader och tomträtt

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärde byggnad	0	0
Omklassificeringar	139 220 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnad	139 220 000	0
Ingående anskaffningsvärde tomträtt	0	0
Omklassificeringar	21 200 000	0
Utgående ackumulerat värde tomträtt	21 200 000	0
Utgående redovisat värde	160 420 000	0

Not 3 Pågående nyanläggningar

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	78 590 000	0
Årets aktiveringar	81 830 000	78 590 000
Omklassificeringar	-160 420 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	78 590 000

HA
y
Aa

Not 4 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Avräkningskonto förvaltare	399 239	501 187
	399 239	501 187

Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltningsarvode	13 173	2 925
Fastighetsförsäkring	12 045	0
Exploateringskontoret	99 600	0
Skrivare	3 187	0
	128 005	2 925

Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls - fond	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 500 000			0
Ökning av insatskapital	123 320 000			
Omklassificering	-25 363 797	25 363 797		
Enligt entreprenadkontrakt			28 636	
Årets resultat				0
Belopp vid årets utgång	101 456 203	25 363 797	28 636	0

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Byggnadskreditiv			0	58 209 640
Stadshypotek	1,256	2016-12-30	9 000 000	
Stadshypotek	1,286	2017-12-30	9 650 000	
Stadshypotek	1,25	2016-03-21	15 000 000	
			33 650 000	58 209 640

Kortfristig del av långfristig
skuld

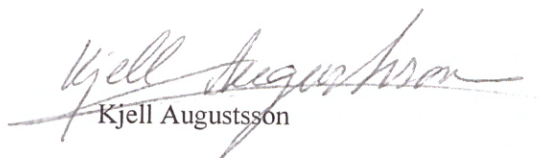
150 000

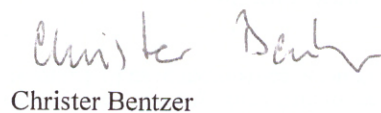
HA
CS
y
Au

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Styrelsearvode	6 571	0
Räntekostnader	12 764	0
Hans Andersson	1 313	0
Förutbetalda avgifter	168 027	0
	188 675	0

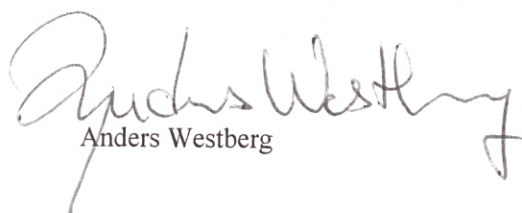
Stockholm 2016-04-04


Kjell Augustsson


Christer Bentzer


Sven Larsson


Liburn Shala


Anders Westberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i
Bostadsrättsföreningen Brf Snöfjället org.
nr. 769625-0542**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snöfjället för år 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2015 enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snöfjället för år 2015-01-01 – 2015-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2016-04-07

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor