

Arsredovisning

för

Brf Snöfjället

769625-0542

Räkenskapsåret

2016

Ustad Ali-ghala
Yusuf Ali A-Sayid Golshan Babar Qudus Khan

Styrelsen för Brf Snöfjället, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

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. den 30 juni 2023.

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

Den totala boarean (BOA) 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

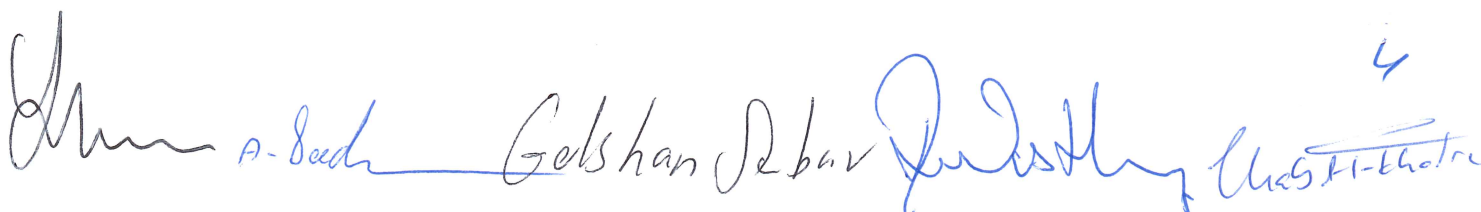
Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna försäkringar.
Föreningen har också tecknat ett kollektivt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

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 den 31 december 2017.

Föreningen har tecknat avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande teknisk jour.
Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 30 september 2017. Omförhandling kan ske senast den 30 juni 2017.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, they appear to be: a stylized signature, 'A-Sad', 'Gelskan', 'J. J. J.', and 'U. S. H. - E. H. O. T. R. E'. There is also a small number '4' written in the top right corner of this section.

Gemensamhetsanläggningar

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

Anläggningarna förvaltas genom samfällighetsföreningen Kistahöjden.

Väsentliga servitut

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

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

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

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 53 406 000 kr, varav byggnadsvärdet är 33 946 000 kr och markvärde 19 460 000 kr. Värdeår är 2015.

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.

Yttre fond

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

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Arvoden

Stämman beslöt att arvodet till styrelsens ledamöter och suppleanter skall vara 44 300 kr exklusive sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2016 till ordinarie stämma 2017. Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 19 april 2016 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Liburn Shala Anders Westberg Ihab Alkhadra Azar Noush Sadri Golshan Sabar
Suppleant	Erik Häggbrink

Handwritten signatures of the board members: Liburn Shala, Anders Westberg, Ihab Alkhadra, Azar Noush Sadri, Golshan Sabar, and Erik Häggbrink. A handwritten note 'Ihab Alkhadra' with a checkmark is also present.

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

Valberedning

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes följande personer till valberedningen:

Sammankallande Ardita Shala
 Popsi Begum

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har ett lån på 9 000 000 kr hos Handelsbanken villkorsändrats till 0,95 procent ränta och en villkorsperiod på tre år utan amortering.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter	1 917 720	945 503
Hyror och övriga intäkter	87 848	15 873
<u>Kostnader exkl avskrivningar</u>	<u>-1 386 456</u>	<u>-84 797</u>
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	619 112	876 579
 Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amortering	 -178 752	 -318 887
 Inbetalningar av medlemsinsatser	 0	 123 320 000
Delbetalning av entreprenadsumma	0	-99 420 000
Förändring av byggnadskreditiv	0	-58 209 640
Upptagna fastighetslån	0	33 650 000
Årets amorteringar	-225 000	0
 Förändring likvida medel	 215 360	 -101 948
 Likvida medel vid årets början	 399 239	 501 187
Likvida medel vid årets slut	614 599	399 239

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 64 (68) medlemmar. Under året har två (65) medlemmar tillträtt samt sex (en) medlemmar, varav fyra från byggnadestyrelsen utträtt ur föreningen vid en (en) överlåtelse.

A. Saha, Gobshan Jahan, Per Gustafsson, Christer Almqvist

Flerårsöversikt	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 005
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-985
Soliditet (%)	78,9
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	619
Fastighetslån/kvm (kr)	7 503
Årsavgift/kvm (kr)	431

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med BOA.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med BOA.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	101 456 203	25 363 797	28 636	0	126 848 636
Årets resultat				-984 888	-984 888
Belopp vid årets utgång	101 456 203	25 363 797	28 636	-984 888	125 863 748

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

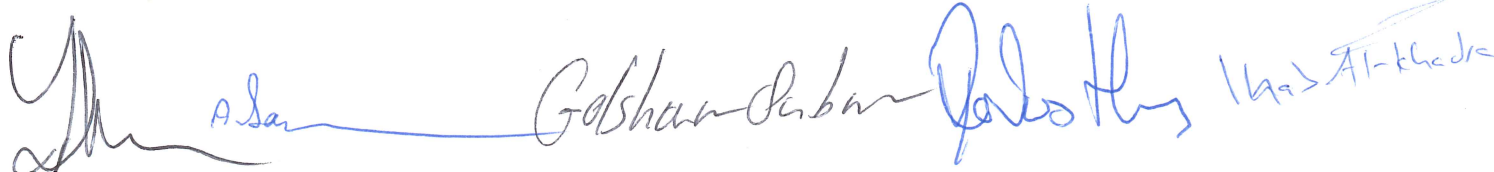
årets förlust -984 888

behandlas så att

avsättning för yttre underhåll enligt föreningens stadgar
i ny räkning överföres

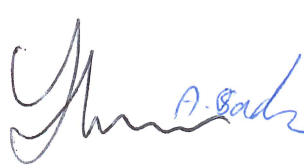
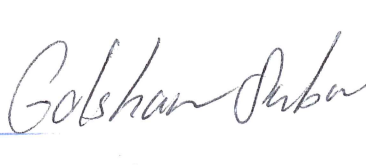
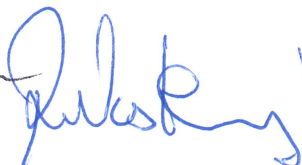
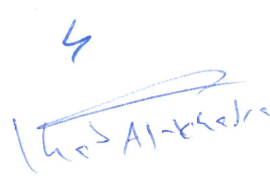
133 650
-1 118 538
-984 888

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

The bottom of the page features several handwritten signatures in blue ink. From left to right, there is a signature that appears to be 'A. San', followed by 'Golsham-Darbar', and then 'Jalal H'. To the right of these signatures, there is a handwritten note in blue ink that reads '1 kr -> 11-krade'.

Resultaträkning

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 005 461	0
Summa rörelseintäkter		2 005 461	0
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-846 244	0
Övriga externa kostnader	4	-88 529	0
Personalkostnader	5	-64 789	0
Avskrivningar	6	-1 604 000	0
Summa rörelsekostnader		-2 603 562	0
Rörelseresultat		-598 101	0
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		107	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-386 894	0
Summa finansiella poster		-386 787	0
Resultat efter finansiella poster		-984 888	0
Årets resultat		-984 888	0

2015-12-31

160 947 244

Y. A. Sakharov *for* Perestroika (with Al Khadre)

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	126 820 000	126 820 000
Fond för yttre underhåll	28 636	28 636
Summa bundet eget kapital	126 848 636	126 848 636

Fritt eget kapital

Årets resultat	-984 888	0
Summa fritt eget kapital	-984 888	0
Summa eget kapital	125 863 748	126 848 636

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	33 175 000	33 500 000
Summa långfristiga skulder		33 175 000	33 500 000

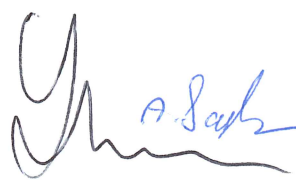
Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	9	250 000	150 000
Leverantörsskulder		66 664	114 919
Skulder till entreprenör		0	145 014
Övriga skulder	10	27 205	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	203 534	188 675
Summa kortfristiga skulder		547 403	598 608

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

159 586 151

160 947 244

 A. Sah Golshan d/b/a Gulshah d/b/a Al-Khalifa

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivning byggnader beräknas på byggnadernas ursprungliga anskaffningsvärde och skrivs av enligt en linjär avskrivningsplan.

Avskrivning tomträtt 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.

Tillämpade avskrivningstider:

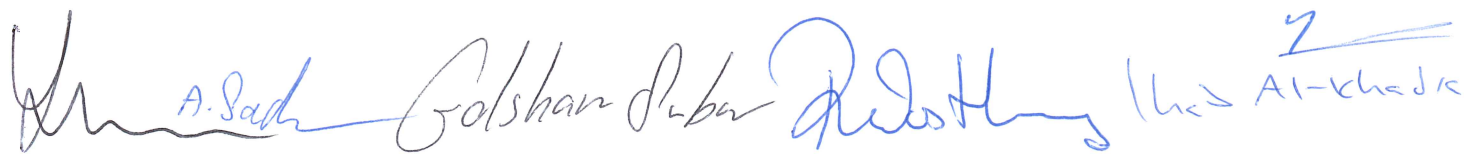
Byggnader	100 år
Tomträtt	100 år

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	1 917 720	0
Vatten	87 741	0
	2 005 461	0

Not 3 Driftskostnader

	2016	2015
Fastighetsskötsel	9 996	0
Trädgårdsskötsel	4 100	0
Snöröjning/sandning	2 076	0
Gemensamhetsanläggning	101 869	0
Planerat underhåll	53 000	0
Vatten och avlopp	61 272	0
Avfallshantering	99 550	0
Försäkringskostnader	31 435	0
Tomträttsavgäld	398 400	0
Förbrukningsinventarier	74 790	0
Förbrukningsmaterial	9 756	0
	846 244	0

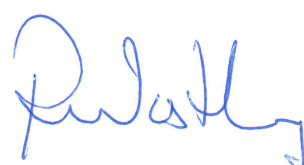
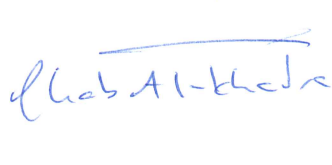
A.Sad Golshan P.ber Redo Hing (h) AI-khadic

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Datorkommunikation	405	0
Hemsida	802	0
Porto	2 192	0
Föreningsgemensamma kostnader	4 581	0
Revisionsarvode	18 000	0
Ekonomisk förvaltning	49 063	0
Bankkostnader	4 000	0
Årsredovisning tryck	5 000	0
Övriga poster	4 486	0
	88 529	0

Not 5 Personalkostnader

	2016	2015
Styrelsearvode	49 300	0
Sociala avgifter	15 489	0
	64 789	0

 A-Sadeh Golshan
 P. Wally
 H. A. H. H. H.

Not 6 Byggnader och tomträtt

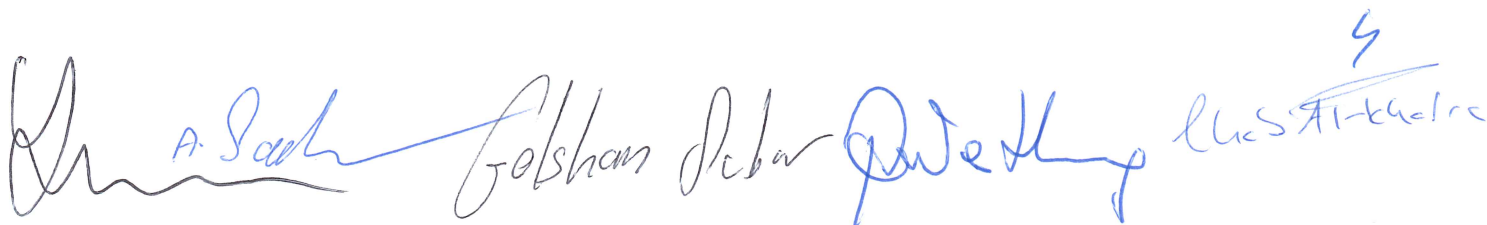
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden byggnader	139 220 000	0
Omklassificeringar	0	139 220 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	139 220 000	139 220 000
Årets avskrivningar byggnader	-1 392 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-1 392 000	0
Ingående anskaffningsvärde tomträtt	21 200 000	0
Omklassificeringar	0	21 200 000
Utgående anskaffningsvärde tomträtt	21 200 000	21 200 000
Årets avskrivningar tomträtt	-212 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar tomträtt	-212 000	0
Utgående redovisat värde	158 816 000	160 420 000
Taxeringsvärden byggnader	33 946 000	
Taxeringsvärden mark	19 460 000	
	53 406 000	

Not 7 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekonto	84	0
Avräkningskonto förvaltare	614 599	399 239
	614 683	399 239

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Ekonomisk förvaltning	13 500	13 173
Fastighetsförsäkring	9 695	12 045
Tomträttsavgäld	99 600	99 600
Skrivare	0	3 187
Medlemskap Bostadsrätterna	4 890	0
Samfällighetskostnad	27 783	0
	155 468	128 005

A. Saeh, Gözhan Peter, P. Westberg, Luc S. Al-khelre

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2016-12-31	Lånebelopp 2015-12-31
Stadshypotek	1,25	2016-03-21	0	15 000 000
Stadshypotek	1,28	2017-12-30	9 500 000	9 650 000
Stadshypotek	0,9	2019-12-30	9 000 000	9 000 000
SEB	0,96	2019-03-28	14 925 000	0
			33 425 000	33 650 000

Kortfristig del av långfristig
skuld

250 000

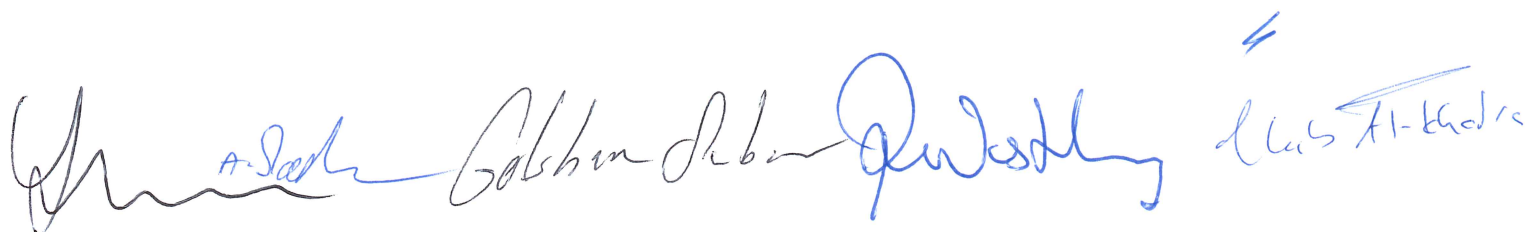
150 000

Not 10 Övriga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Arbetsgivaravgift	13 919	0
Personalskatt	13 286	0
	27 205	0

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

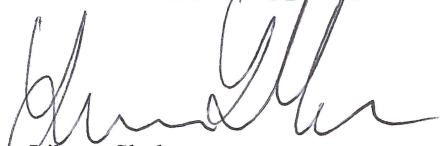
	2016-12-31	2015-12-31
Räntekostnader	796	12 764
Styrelsearvoden	0	6 571
Revision	18 000	0
Renhållning	24 089	0
Tryck årsredovisning	5 000	0
Hans Andersson	0	1 313
Förutbetalda avgifter och hyror	155 649	168 027
	203 534	188 675

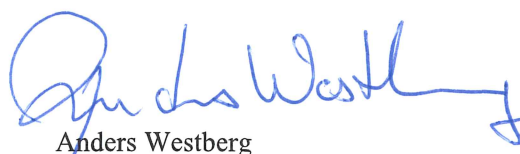
Handwritten signatures and initials at the bottom of the page, including what appears to be 'A. Sade', 'Göran', 'P. J. Sade', and 'L. S. A. Sade'.

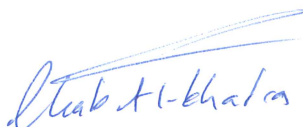
Not 12 Ställda säkerheter

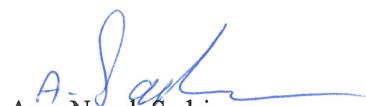
	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckningar	33 650 000	33 650 000
	33 650 000	33 650 000

Stockholm 2017-05-06

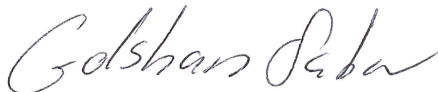

Liburn Shala


Anders Westberg


Ihab Alkhadra


Azar Noush Sadri

Golshan Sabar



Vår revisionsberättelse har lämnats den 11 maj 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

