

Årsredovisning 2020

Brf Snöfjället

Org nr 769625-0542



www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning

= När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning

= En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse

= Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond

= Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats

= Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott

= Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

= Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder

= Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar

= Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning

= En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet

= Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond

= Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter

= Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader

= Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse

= Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift

= En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal

= Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift

= Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Snöfjället, med säte i Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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 21 augusti 2017.

Föreningens byggnad och tomträtt

Föreningen är inskriven på tomträtten Vatnajökkel 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 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 verkställdes 2017.

Förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.

Det nuvarande avtalet har en löptid fram till den 31 december 2021.

Föreningen har avtal med Sjödalens Bygg & Fastighetsservice AB gällande teknisk jour.

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

lektytor 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 är fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 76 419 000 kr, varav byggnadsvärdet är 50 799 000 kr och markvärde 25 620 000 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 47 300 kr exklusive sociala avgifter, att fritt fördelas inom styrelsen. Arvodet gäller från ordinarie stämma 2020 till ordinarie stämma 2021. 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 7 juni 2020 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Liburn Shala Azar Noush Sadri Erik Häggbrink Johan Fredin Homayon Ashna
-----------	---

Suppleanter	Golshan Sabar Ihab Alkhadra Karima Djoumi Zina Karim
-------------	---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 7 st protokollförda sammanträden.

Valberedning

Vid den ordinarie föreningsstämman valdes följande person till valberedningen:

Sammankallande Mathias Karihtala
 Issa Hido
 Arafat Karim

Revisorer

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB med Niklas Jonsson som huvudansvarig.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har skett under året.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 62 (65) medlemmar. Under året har 11 (sex) medlemmar tillträtt samt 10 (fyra) medlemmar utträtt ur föreningen vid sex (tre) överlåtelser.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	1 699	1 886	1 894
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 282	-1 286	-1 015
Soliditet (%)	78,9	78,8	78,8
Resultat exkl avskrivningar (tkr)	322	318	589
Fastighetslån/kvm (kr)	7 222	7 312	7 379
Årsavgift/kvm (kr)*	363	404	403

* år 2020 har en avgiftsfri månad utgått till föreningens medlemmar.

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

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	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	101 456 203	25 363 797	429 586	-3 534 347	-1 285 666	122 429 573
Disposition av föregående års resultat:			133 650	-1 419 316	1 285 666	0
Årets resultat					-1 282 213	-1 282 213
Belopp vid årets utgång	101 456 203	25 363 797	563 236	-4 953 663	-1 282 213	121 147 360

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 953 663
årets förlust	-1 282 213
	-6 235 876

behandlas så att	
avsättning för yttre underhåll enligt föreningens stadgar	133 650
i ny räkning överföres	-6 369 526
	-6 235 876

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

Resultaträkning	Not	2020-01-01	2019-01-01
	1	-2020-12-31	-2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 699 455	1 886 472
Summa rörelseintäkter		1 699 455	1 886 472
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-844 050	-1 005 585
Övriga externa kostnader	4	-112 850	-88 263
Personalkostnader	5	-66 169	-157 924
Avskrivningar	6	-1 604 000	-1 604 000
Summa rörelsekostnader		-2 627 069	-2 855 772
Rörelseresultat		-927 614	-969 300
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354 599	-316 366
Summa finansiella poster		-354 599	-316 366
Resultat efter finansiella poster		-1 282 213	-1 285 666
Årets resultat		-1 282 213	-1 285 666

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	6	152 400 000	154 004 000
Summa materiella anläggningstillgångar		152 400 000	154 004 000
Summa anläggningstillgångar		152 400 000	154 004 000
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	7	1 002 924	1 158 133
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	188 913	178 504
Summa kortfristiga fordringar		1 191 837	1 336 637
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		299	299
Summa kassa och bank		299	299
Summa omsättningstillgångar		1 192 136	1 336 936
SUMMA TILLGÅNGAR		153 592 136	155 340 936

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		126 820 000	126 820 000
Fond för yttre underhåll		563 236	429 586
Summa bundet eget kapital		127 383 236	127 249 586
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 953 663	-3 534 347
Årets resultat		-1 282 213	-1 285 666
Summa fritt eget kapital		-6 235 876	-4 820 013
Summa eget kapital		121 147 360	122 429 573
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	31 775 000	32 275 000
Summa långfristiga skulder		31 775 000	32 275 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	400 000	300 000
Leverantörsskulder		22 551	33 611
Övriga skulder	10	28 107	38 219
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	219 118	264 533
Summa kortfristiga skulder		669 776	636 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 592 136	155 340 936

Kassaflödesanalys

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 282 213	-1 285 666
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 604 000	1 604 000
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		321 787	318 334
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-10 409	-15 299
Förändring av leverantörsskulder		-11 060	-16 036
Förändring av kortfristiga skulder		44 473	32 460
Kassaflöde från den löpande verksamheten		344 791	319 459
Finansieringsverksamheten			
Förändring av långfristiga skulder		-500 000	-300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-500 000	-300 000
Årets kassaflöde		-155 209	19 459
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 155 395	1 135 936
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 000 186	1 155 395

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

	2020	2019
Årsavgifter	1 619 023	1 798 728
Vatten	80 432	87 744
	1 699 455	1 886 472

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	10 620	10 476
Besiktningkostnader	21 000	0
Gemensamhetsanläggning	193 944	147 236
Reparationer	58 663	10 089
Trädgård och utemiljö	0	6 310
Planerat underhåll	0	191 093
Vatten och avlopp	70 972	80 829
Avfallshantering	33 492	115 260
Försäkringskostnader	53 520	34 439
Tomträttsavgäld	398 400	398 400
Förbrukningsinventarier	0	4 349
Förbrukningsmaterial	3 439	7 104
	844 050	1 005 585

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Hemsida	1 359	0
Porto	1 644	2 740
Föreningsgemensamma kostnader	0	12 250
Revisionsarvode	18 125	4 000
Ekonomisk förvaltning	77 200	51 375
Bankkostnader	1 500	2 700
Medlems-/föreningsavgifter	5 070	4 980
Övriga poster	7 952	10 218
	112 850	88 263

Not 5 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	48 100	123 700
Utbildning	3 900	0
Sociala avgifter	14 169	34 224
	66 169	157 924

Not 6 Byggnader och tomträtt

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden byggnader	139 220 000	139 220 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	139 220 000	139 220 000
Ingående avskrivningar	-5 568 000	-4 176 000
Årets avskrivningar byggnader	-1 392 000	-1 392 000
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-6 960 000	-5 568 000
Ingående anskaffningsvärde tomträtt	21 200 000	21 200 000
Utgående anskaffningsvärde tomträtt	21 200 000	21 200 000
Ingående nedskrivningar	-848 000	-636 000
Årets avskrivningar tomträtt	-212 000	-212 000
Utgående ackumulerade avskrivningar tomträtt	-1 060 000	-848 000
Utgående redovisat värde	152 400 000	154 004 000
Taxeringsvärden byggnader	50 799 000	50 799 000
Taxeringsvärden mark	25 620 000	25 620 000
	76 419 000	76 419 000

Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 037	3 037
Avräkningskonto förvaltare	999 887	1 155 096
	1 002 924	1 158 133

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Ekonomisk förvaltning	14 863	13 375
Fastighetsförsäkring	20 774	11 973
Tomträttsavgäld	99 600	99 600
Medlemskap Bostadsrätterna	5 190	5 070
Samfällighetsavgift	48 486	48 486
	188 913	178 504

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek	1,42	2022-12-30	8 900 000	9 000 000
Stadshypotek	0,95	2022-03-30	14 525 000	14 625 000
Stadshypotek	0,77	2023-12-30	8 750 000	8 950 000
			32 175 000	32 575 000
Kortfristig del av långfristig skuld			400 000	300 000

Not 10 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Arbetsgivaravgift	13 917	18 059
Personalskatt	14 190	20 160
	28 107	38 219

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	47 300	46 500
Sociala avgifter	14 862	14 610
Revision	0	4 125
Renhållning	0	28 847
Vatten- och avlopp	0	13 245
Förutbetalda avgifter och hyror	156 956	157 206
	219 118	264 533

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	33 650 000	33 650 000
	33 650 000	33 650 000

Stockholm

Liburn Shala

Erik Häggbrink

Azar Noush Sadri

Johan Fredin

Ihab Alkhadra

I egenskap av suppleant som ersätter ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Niklas Jonsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-14 06:38:58 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: NIKLAS JONSSON

Datum

Niklas Jonsson

Leveranskanal: E-post

BRF SNÖFJÄLLET Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-12 11:23:52 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Liburn Shala

Datum

Liburn Shala

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-12 13:06:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK HÄGGBRINK

Datum

Erik Häggbrink

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-12 13:23:31 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Azar Sadri

Datum

Azar Noush Sadri

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-12 11:37:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: JOHAN FREDIN

Datum

Johan Fredin

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2021-05-12 17:47:01 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: IHAB AL-KHADRA

Datum

Ihab Alkhadra
7807270298

Leveranskanal: E-post