

# 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 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 bostads-

rättsföreningen. 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. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som 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.

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 utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på [sbc.se/kontakt](http://sbc.se/kontakt).

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

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Snötäcket

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## 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 2017 och 2036.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna kan komma att höjas vid kommande årsskifte.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-03 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Erik Dotzauer	Ordförande
Krister Lagerborg	Sekreterare
Kai Sjögren	Kassör
Jessica Dits	Ledamot
Anders Glimmerfors	Ledamot
Gunnar Iselau	Ledamot
Mats Sundgren	Ledamot

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

Gunnar Iselau, Krister Lagerborg, Kai Sjögren och Mats Sundgren.

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Peter Johansson	Ordinarie Extern	Moore Allegretto
-----------------	------------------	------------------

### Valberedning

Elisabeth Bodin  
Karin Sjögren

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snötäcket 5	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

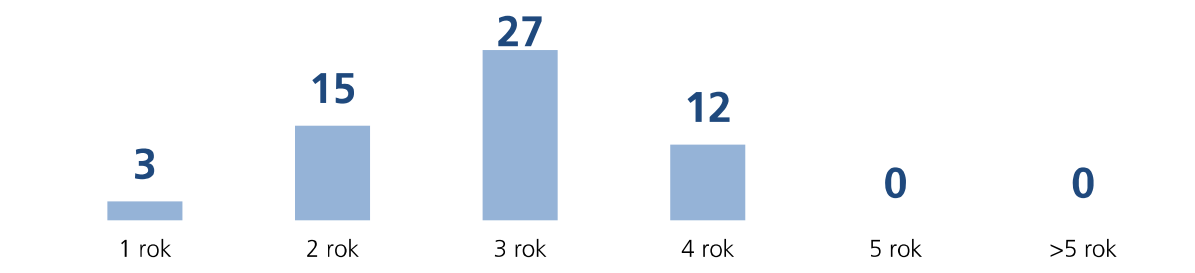
Fastigheten bebyggdes 2000 och består av 2 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2000.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 731 m<sup>2</sup>, varav 4 731 m<sup>2</sup> utgör boyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 57 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Bastu  
Gemensamhetslokal  
Övernattningslägenhet

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2036.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>
Målning av dörrar till cykelrum, tvättstuga och soprum	2022
Upprustning uteplatser Karlskronavägen 6	2022
Ny lekstuga	2022
Byte av delar på fjärrvärmecentralen	2022
Rengöring av fasader	2021
Rör för avfuktning som var angripna av rost har åtgärdats	2021
Nytt staket vid lekplatsen	2021
Spolning av avlopp	2021
Målning av väggar och golv i återvinningsrum	2020
Rengöring av yttertak samt montering av nockband	2020
Byte av samtliga enskilda elmätare	2019
OVK	2019
Nytt låssystem för portar	2018
Elsäkerhet - efterdragning av fästen i samtliga gemensamma elskåp	2018
Nytt avloppsrör från Karlskronavägen 4	2017
Byte av koddosor vid portar	2016
Spolning av avlopp	2016
Målning av fönster	2014
Målning av portarna 4A-4B	2014
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Värmesystem	2025
Fönster och fönsterdörrar	2025

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Internetleverantör	Tele2
Trappstädning	Städpoolen
Hissar	Trygga Hiss
Gården	Qualitet
Fastighetsförvaltning	Cura
Teknisk förvaltning	Cura
Ekonomisk förvaltning	SBC
Sophämtning - hushåll	Stockholms Stad
Sophämtning - grov och miljö	PreZero Recycling AB
El	Fortum och Ellevio
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring
Snöskottning	Qualitet

### Föreningens ekonomi

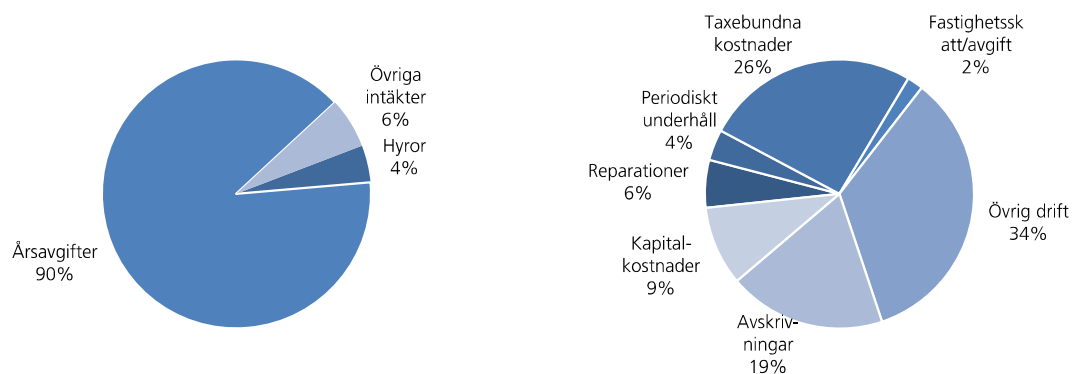
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 12 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2022-04-01 med 4 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 748 030</b>	<b>1 586 181</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 028 354	3 858 658
Finansiella intäkter	4 319	10
Minskning kortfristiga fordringar	179 709	0
Ökning av långfristiga skulder	0	170 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	16 701
	<b>4 212 382</b>	<b>4 045 369</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 188 506	2 762 474
Finansiella kostnader	424 304	281 174
Ökning av kortfristiga fordringar	0	839 871
Minskning av långfristiga skulder	880 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	251 467	0
	<b>4 744 277</b>	<b>3 883 520</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 216 135</b>	<b>1 748 030</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-531 895</b>	<b>161 850</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 1 519 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

- Upprustning uteplatser Karlskronavägen 6
- Målning av dörrar till cykelrum, tvättstuga och soprum
- Byte av delar på fjärrvärmecentralen
- Ny lekstuga
- Upphandling av ny teknisk och ekonomisk förvaltning

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 57 st

Överlåtelser under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 82

Tillkommande medlemmar: 9

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 83

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	762	738	737	738
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 268	7 454	7 418	7 632
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	100	58	46	55
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	106	97	86	102
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	22	24	27	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	90	59	77	87
Soliditet (%)	63	62	62	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-424	-29	132	141
Nettoomsättning (tkr)	4 018	3 853	3 829	3 867

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 731 m<sup>2</sup> bostäder.

## 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	29 494 000	0	0	29 494 000
Upplåtelseavgifter	25 003 000	0	0	25 003 000
Fond för yttre underhåll	4 067 443	657 000	-29 147	3 439 590
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>58 564 443</b>	<b>657 000</b>	<b>-29 147</b>	<b>57 936 590</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-16 671	-657 000	0	640 329
Årets resultat	-424 304	-424 304	29 147	-29 147
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-440 975</b>	<b>-1 081 304</b>	<b>29 147</b>	<b>611 182</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>58 123 468</b>	<b>-424 304</b>	<b>0</b>	<b>58 547 772</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-424 304
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	640 329
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-657 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-440 975</b>
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråkats	165 358
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-275 617</b>

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



---

# Resultaträkning

---

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 018 272	3 852 943
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 082	5 715
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 028 354</b>	<b>3 858 658</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 951 378	-2 569 720
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 800	-117 331
Personalkostnader	Not 6	-69 328	-75 423
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-844 167	-844 167
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 032 673</b>	<b>-3 606 641</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-4 319</b>	<b>252 017</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 319	10
Räntekostnader och liknande resultatposter		-424 304	-281 174
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-419 985</b>	<b>-281 164</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-424 304</b>	<b>-29 147</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-424 304</b>	<b>-29 147</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 8,15	90 979 078	91 823 245
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>90 979 078</b>	<b>91 823 245</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>90 982 578</b>	<b>91 826 745</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 242 934	1 777 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	625 928	807 118
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 868 862</b>	<b>2 584 906</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		56 712	52 271
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>56 712</b>	<b>52 271</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 925 574</b>	<b>2 637 177</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>92 908 151</b>	<b>94 463 922</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		54 497 000	54 497 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 067 443	3 439 590
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>58 564 443</b>	<b>57 936 590</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-16 671	640 329
Årets resultat		-424 304	-29 147
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-440 975</b>	<b>611 182</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>58 123 468</b>	<b>58 547 772</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	9 555 000	8 625 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 555 000</b>	<b>8 625 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	24 830 000	26 640 000
Leverantörsskulder		106 997	103 797
Skatteskulder		169 746	164 616
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	122 940	382 737
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 229 683</b>	<b>27 291 150</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>92 908 151</b>	<b>94 463 922</b>

## Noter

Belopp anges i svenska 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.

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	120 år	120 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 NETTOOMSÄTTNING	2022	2021
Årsavgifter	3 605 268	3 493 698
Hyror parkering	177 600	183 000
Hyror förråd	1 200	0
Elintäkter	213 411	170 322
Överlåtelse/pantsättning	6 762	0
Gästlägenhet	14 000	5 940
Öresutjämning	31	-17
	<b>4 018 272</b>	<b>3 852 943</b>

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Övriga intäkter	10 082	5 715
	<b>10 082</b>	<b>5 715</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	48 750	65 000
	Fastighetsskötsel beställning	8 774	9 896
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	49 881	69 720
	Fastighetsskötsel gård beställning	84 763	63 552
	Snöröjning/sandning	48 329	70 377
	Städning entreprenad	93 047	98 170
	Städning enligt beställning	11 614	23 700
	Hissbesiktning	7 154	7 062
	Sophantering	0	900
	Serviceavtal	31 424	30 000
	Förbrukningsmateriel	4 963	1 892
	Teleport/hissanläggning	6 208	3 750
		<b>394 907</b>	<b>444 019</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	1 319	639
	Tvättstuga	1 176	605
	Entré/trapphus	2 939	3 383
	Lås	26 309	5 321
	VVS	24 743	133 977
	Värmeanläggning/undercentral	19 768	0
	Ventilation	0	18 125
	Elinstallationer	0	7 950
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	4 557
	Hiss	17 573	5 388
	Tak	6 225	3 938
	Fasad	14 000	2 318
	Balkonger/altaner	125 000	0
	Mark/gård/utemiljö	16 875	0
	Skador/klotter/skadegörelse	580	855
		<b>256 507</b>	<b>187 056</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	76 875	0
	Värmeanläggning	9 008	0
	Mark/gård/utemiljö	79 475	113 245
	Garage/parkering	0	19 175
		<b>165 358</b>	<b>132 420</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	475 443	275 701
	Värme	499 767	456 798
	Vatten	105 033	111 884
	Sophämtning/renhållning	67 422	57 063
		<b>1 147 665</b>	<b>901 446</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	53 096	49 622
	Tomträttsavgäld	735 500	663 500
	Kabel-TV	111 762	108 494
		<b>900 358</b>	<b>821 616</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>86 583</b>	<b>83 163</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 951 378</b>	<b>2 569 720</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Tele- och datakommunikation	14 250	13 107
	Revisionsarvode extern revisor	17 875	17 188
	Föreningskostnader	0	450
	Studieverksamhet	0	1 250
	Förvaltningsarvode	66 735	65 280
	Administration	18 160	3 821
	Korttidsinventarier	32 120	4 650
	Konsultarvode	12 350	5 375
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 310	6 210
		<b>167 800</b>	<b>117 331</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	57 000	57 000
	Sociala kostnader	12 328	18 423
		<b>69 328</b>	<b>75 423</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	844 167	844 167
		<b>844 167</b>	<b>844 167</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	101 300 000	101 300 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>101 300 000</b>	<b>101 300 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-9 476 755	-8 632 588
	Årets avskrivningar enligt plan	-844 167	-844 167
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 320 922</b>	<b>-9 476 755</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>90 979 078</b>	<b>91 823 245</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	92 000 000	71 000 000
	Taxeringsvärde mark	89 000 000	61 000 000
		<b>181 000 000</b>	<b>132 000 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	181 000 000	132 000 000
		<b>181 000 000</b>	<b>132 000 000</b>
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		

<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	44 938	44 938
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>44 938</b>	<b>44 938</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-44 938	-44 938
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-44 938</b>	<b>-44 938</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	3 500	3 500
		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Skattekonto	83 510	82 029
	Klientmedel hos SBC	305 946	1 695 759
	Räntekonto hos SBC	853 478	0
		<b>1 242 934</b>	<b>1 777 788</b>
<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Värme	625 928	807 118
		<b>625 928</b>	<b>807 118</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	3 439 590	2 985 565
	Reservering enligt stadgar	657 000	657 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-29 147	-202 975
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 067 443</b>	<b>3 439 590</b>

<b>Not 14</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Nordea	3,280 %	9 185 000	9 265 000	2024-05-17
Nordea	1,150 %	650 000	850 000	2026-02-18
Nordea	3,020 %	8 475 000	8 475 000	2023-08-31
Nordea	0,750 %	7 375 000	7 775 000	2023-02-28
SEB	3,120 %	8 700 000	8 900 000	2023-12-28
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>34 385 000</b>	<b>35 265 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-24 830 000	-26 640 000	
		<b>9 555 000</b>	<b>8 625 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 985 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 15</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000

<b>Not 16</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	
	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Arvoden	31 981	31 984
Sociala avgifter	17 909	18 307
Ränta	73 050	18 748
Avgifter och hyror	0	313 698
	<b>122 940</b>	<b>382 737</b>



---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Erik Dotzauer  
Ordförande

Krister Lagerborg  
Sekreterare

Kai Sjögren  
Kassör

Jessica Dits  
Ledamot

Anders Glimmerfors  
Ledamot

Gunnar Iselau  
Ledamot

Mats Sundgren  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Peter Johansson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Brf Snötäcket**

Org.nr 769605-7467

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snötäcket för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 de 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. De 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 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 revisions sed 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 Brf Snötäcket för räkenskapsåret 2022 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. 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 ersättningsskyldighet 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 ersättningsskyldighet 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.

Stockholm, det datum som framgår av min digitala underskrift

---

Peter Johansson  
Auktoriserad revisor

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om 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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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