

Årsredovisning

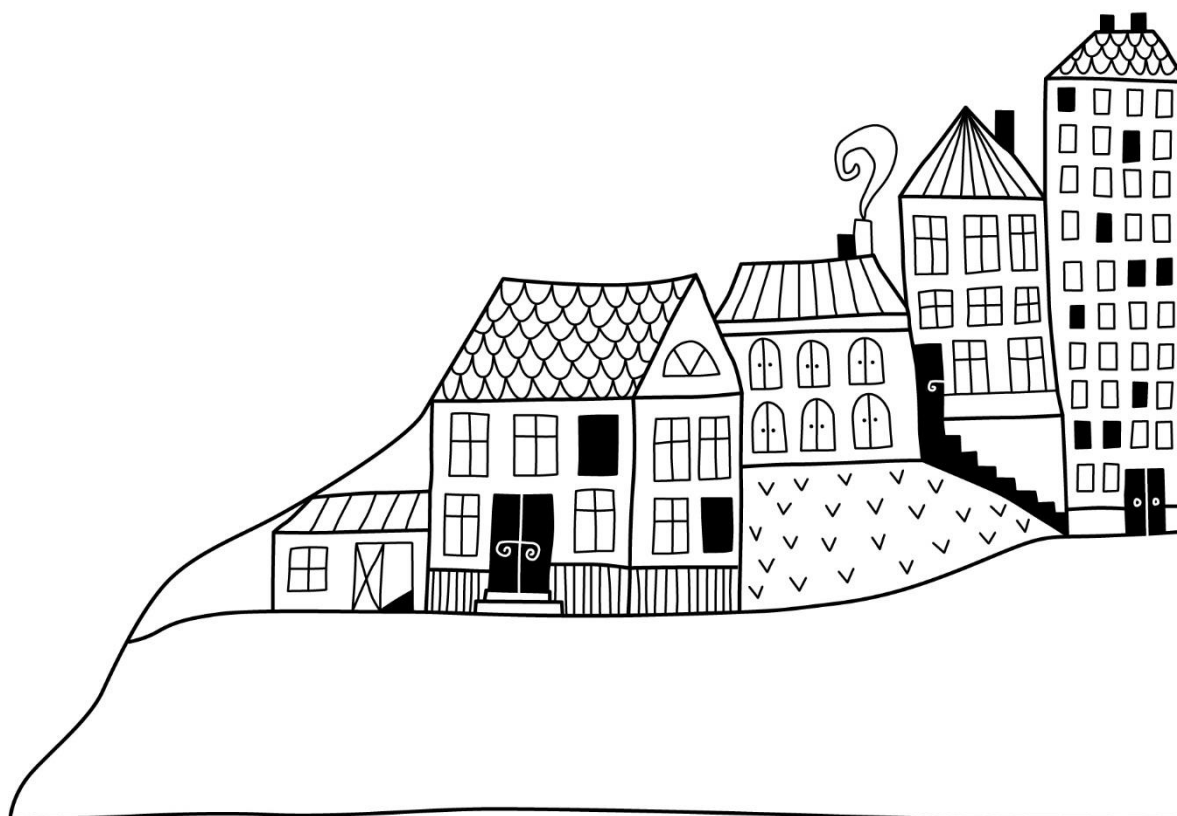
2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Snöplogen
Org nr: 769616-1640



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Snöplogen får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 330% till 19%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 330% till 410%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 548 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 281 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Muffen 2 i Stockholms Kommun. På fastigheterna finns 2 byggnader med 110 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2009. Fastigheternas adress är Ada Nilssons gata 13-19 i Fruängen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Moderna AB.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	Summa
2	72	28	8	110

Total bostadsarea 6 944 m²

Årets taxeringsvärde 188 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 188 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsjour	Securitas
Tvättstugeutrustning, service	Entema
Passagesystem	Bergs lås
Hissbesiktning	Inspecta Sweden
Lokalvård	Städhuset
Entréemattor	Berendsens textilservice
Internet/TV	TeliaSonera
Hemsidan24	Wix
El	Fortum Markets
Fjärrvärme	Fortum Värme
Energioptimering värme	KTC
Fastighetsskötsel	DCE Fastighetsteknik
Trädgårdsskötsel	Ljuva Trädgård
Vatten/kompostsortering	Stockholm Vatten
Hushållsopor	Renhållningsförvaltningen
Övriga sopor	RagnSells
Hissar	Kone
Fastighetsförsäkring	Moderna AB

Fastigheten ingår i gemensamhetsanläggning med övriga fastigheter inom kvarteret Muffen. För vägar, gång- och cykelvägar, VA, kanalisering, planteringar, parkeringsplatser och garage.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 156 tkr och planerat underhåll för 113 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 644 tkr, vilket är i enlighet med föreningens stadgar .

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Passagesystem	112 912

Planerat underhåll	År	Kommentar
Målning trapphus	2021	
OVK+rensning av vent kanaler	2021	
Stamspolning	2021	
Målning takplåt och detaljer	2023	
Byte tvättutrustning	2023	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ulf Värmå	Ordförande	
Andreas Carlin	Sekreterare	
Birgitta Lindgren	Kassör	
Therese Johansson	Ledamot	
Mats Wallin	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Johanna Lindqvist	Suppleant	
Marit Eskel	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revisor Deloitte	Auktoriserad revisor	

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Öberg	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

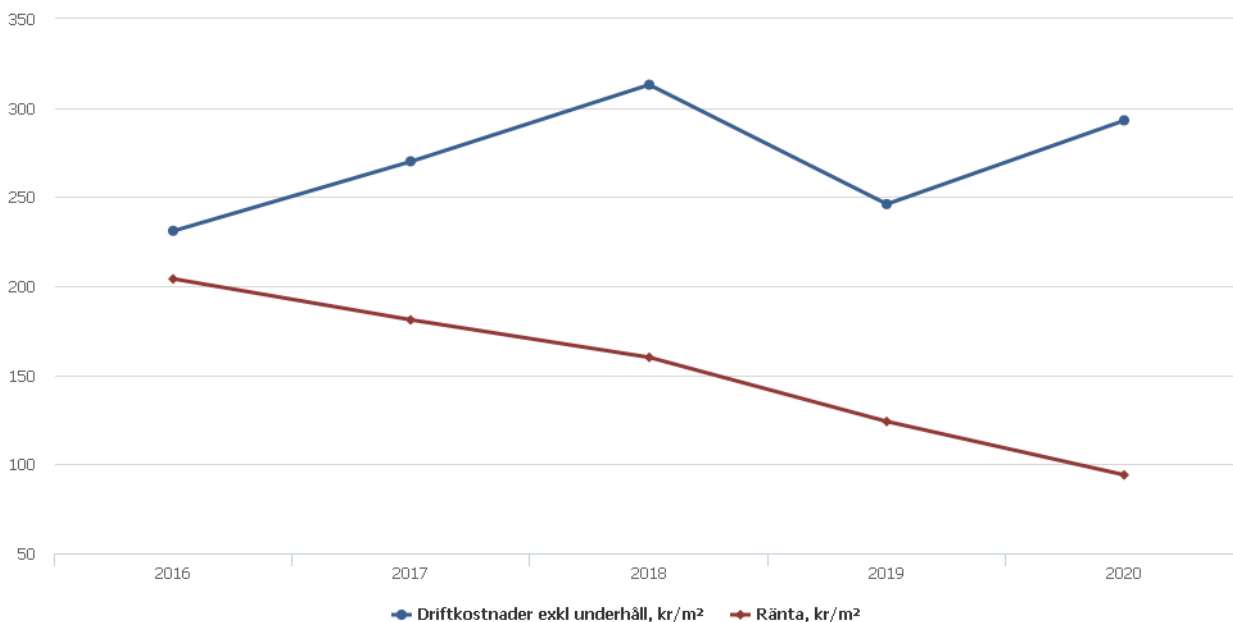
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 153 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 153 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Föreningens årsavgift ändrades 2015-04-01, då den höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 548	4 141	4 493	4 241	4 586
Årets resultat	-268	-654	-1 027	-1 141	-518
Resultat exklusive avskrivningar	1 281	894	520	407	1 030
Soliditet %	82	81	81	81	81
Likviditet %	19	330	315	273	495
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	644	644	644	644	644
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	293	246	313	270	231
Ränta, kr/m ²	94	124	160	181	204
Lån, kr/m ²	5 316	5 372	5 423	5 756	5 786



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av

balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	124 992 000	43 608 000	2 878 427	-3 272 936	-654 482
Disposition enl. årsstämmobeslut				-654 482	654 482
Reservering underhållsfond			644 000	-644 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-112 912	112 912	
Årets resultat					-267 528
Vid årets slut	124 992 000	43 608 000	3 409 515	-4 458 506	-267 528

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 927 418
Årets resultat	-267 528
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-644 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	112 912
Summa	-4 726 034

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 4 726 034**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 548 023	4 141 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 867	34 433
Summa rörelseintäkter		4 695 890	4 175 830
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 148 137	-1 804 218
Övriga externa kostnader	Not 5	-473 268	-511 226
Personalkostnader	Not 6	-144 901	-116 262
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 548 452	-1 548 452
Summa rörelsekostnader		-4 314 758	-3 980 157
Rörelseresultat		381 132	195 673
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 541	7 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 201	-857 695
Summa finansiella poster		-648 660	-850 154
Resultat efter finansiella poster		-267 528	-654 482
Årets resultat		-267 528	-654 482

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	199 758 821	201 307 273
Summa materiella anläggningstillgångar		199 758 821	201 307 273
Summa anläggningstillgångar		199 758 821	201 307 273
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		69	69
Övriga fordringar	Not 10	103 417	103 537
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	132 140	117 365
Summa kortfristiga fordringar		235 626	220 971
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	5 112 522	4 305 498
Summa kassa och bank		5 112 522	4 305 498
Summa omsättningstillgångar		5 348 148	4 526 469
Summa tillgångar		205 106 969	205 833 742

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		168 600 000	168 600 000
Fond för yttre underhåll		3 409 515	2 878 427
Summa bundet eget kapital		172 009 515	171 478 427
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 458 506	-3 272 936
Årets resultat		-267 528	-654 482
Summa fritt eget kapital		-4 726 034	-3 927 418
Summa eget kapital		167 283 481	167 551 009
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 938 146	36 911 989
Summa långfristiga skulder		8 938 146	36 911 989
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	27 973 843	392 584
Leverantörsskulder		113 080	108 549
Skatteskulder		257 069	172 331
Övriga skulder	Not 14	-48 377	51 733
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	589 727	645 547
Summa kortfristiga skulder		28 885 342	1 370 743
Summa eget kapital och skulder		205 106 969	205 833 742

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 470 408	4 097 874
Hyror, garage	77 615	43 523
Summa nettoomsättning	4 548 023	4 141 397

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	25 436	27 242
Fakturerade kostnader	540	540
Övriga rörelseintäkter	8 144	6 651
Försäkringsersättningar	113 747	0
Summa övriga rörelseintäkter	147 867	34 433

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-112 912	-96 500
Reparationer	-156 385	-432 328
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-169 263	-87 702
Försäkringspremier	-71 890	-47 866
Pcb/Radonsanering	-25 000	0
Systematiskt brandskyddsarbete	-162 182	0
Serviceavtal	-45 781	-40 485
Obligatoriska besiktningar	-78 222	-78 015
Bevakningskostnader	-13 740	-13 095
Statuskontroll	-4 050	0
Förbrukningsinventarier	-1 420	-711
Vatten	-97 110	-143 383
Fastighetsel	-84 528	-92 349
Uppvärmning	-694 560	-407 117
Sophantering och återvinning	-153 873	-78 535
Förvaltningsarvode drift	-277 220	-286 132
Summa driftskostnader	-2 148 137	-1 804 218

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-123 204	-120 247
IT-kostnader	-263 650	-287 947
Arvode, yrkesrevisorer	-25 625	-18 500
Övriga förvaltningskostnader	-26 848	-52 286
Kreditupplysningar	-3 681	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 670	-23 690
Telefon och porto	-136	0
Medlems- och föreningsavgifter	-5 184	-5 142
Bankkostnader	-2 270	-2 739
Summa övriga externa kostnader	-473 268	-511 226

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Styrelsearvoden	-46 500	-37 939
Sammanträdesarvoden	-57 377	-45 864
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 000	-1 520
Övriga personalkostnader	-1 600	-4 800
Sociala kostnader	-33 424	-26 139
Summa personalkostnader	-144 901	-116 262

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 534 673	-1 534 673
Avskrivningar tillkommande utgifter	-13 779	-13 779
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 548 452	-1 548 452

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	7 498	7 501
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	42	40
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 541	7 541

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	178 150 000	178 150 000
Byggnadsinventarier	137 833	137 833
Mark	34 000 000	34 000 000
Markinventarier	45 900	45 900
	212 333 733	212 333 733
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	212 333 733	212 333 733
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 916 228	-9 381 555
Tillkommande utgifter	-110 232	-96 453
	-11 026 460	-9 478 008
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 534 673	-1 534 259
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 779	-13 779
	-1 548 452	-1 548 038
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-12 574 912	-11 026 046
Restvärde enligt plan vid årets slut	199 758 820	201 307 687
Varav		
Byggnader	165 699 098	167 234 186
Mark	34 000 000	34 000 000
Tillkommande utgifter	59 722	73 501
Taxeringsvärden		
Bostäder	188 000 000	188 000 000
Totalt taxeringsvärde	188 000 000	188 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>117 000 000</i>	<i>117 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>71 000 000</i>	<i>71 000 000</i>

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	73 417	73 537
Andra kortfristiga fordringar	30 000	30 000
Summa övriga fordringar	103 417	103 537

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	19 936	12 082
Förutbetalda driftkostnader	0	20 759
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	30 801
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	67 237	46 640
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	44 968	7 083
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	132 140	117 365

Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 515 533	2 508 034
Transaktionskonto	2 596 990	1 797 464
Summa kassa och bank	5 112 522	4 305 498

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	36 911 989	37 304 573
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-27 581 259	n/a
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-392 584	-392 584
Långfristig skuld vid årets slut	8 938 146	36 911 989

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats [*]	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,88%	2021-07-28	9 960 000,00	0,00	80 000,00	9 880 000,00
SWEDBANK	1,16%	2021-03-28	4 026 725,00	0,00	0,00	4 026 725,00
SWEDBANK	2,79%	2021-04-23	13 917 848,00	0,00	72 584,00	13 845 264,00
SWEDBANK	2,21%	2025-06-18	9 400 000,00	0,00	240 000,00	9 160 000,00
Summa			37 304 573,00	0,00	392 584,00	36 911 989,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 392 584 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år. Dessa redovisas som en kortfristig skuld (enligt RevU-18) trots att föreningen inte har några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 14 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Lån under betalning	-114 762	0
Skuld sociala avgifter och skatter	66 385	51 733
Summa övriga skulder	-48 377	51 733

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	27 743	125 854
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	25 802	14 528
Upplupna elkostnader	23 170	23 507
Upplupna vattenavgifter	11 826	12 099
Upplupna värmekostnader	88 896	63 233
Upplupna kostnader för renhållning	12 639	3 626
Upplupna revisionsarvoden	18 500	18 500
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 075
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	7 463
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	381 152	373 663
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	589 727	645 547

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	43 550 000	43 550 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Ulf Värmå

Andreas Carlin

Birgitta Lindgren

Mats Wallin

Therese Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats

Deloitte AB

Anders Linné
Auktoriserad revisor

BRF Snöplogen

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för
BRF Snöplogen i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se



PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Alice Therese Johansson

Styrelseledamot

Serienummer: 19900219xxxx

IP: 81.234.xxx.xxx

2021-06-08 10:47:39Z



ANDREAS CARLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19860111xxxx

IP: 185.125.xxx.xxx

2021-06-08 10:56:46Z



BIRGITTA LINDGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 19560308xxxx

IP: 158.174.xxx.xxx

2021-06-08 10:58:03Z



ULF VÄRMÅ

Styrelseledamot

Serienummer: 19570412xxxx

IP: 195.198.xxx.xxx

2021-06-08 11:32:58Z



MATS WALLIN

Styrelseledamot

Serienummer: 19921128xxxx

IP: 78.79.xxx.xxx

2021-06-08 12:09:21Z



Anders Olof Linné

Auktoriserad revisor

Serienummer: 19780912xxxx

IP: 81.216.xxx.xxx

2021-06-08 12:24:29Z



Penneo dokumentnyckel: NKEZT-UX31P-JT6TM-FHWT6-G3FY6-FITE4

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>