

# 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 m<sup>2</sup>

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
Entrémattor	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, kanalisation, 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

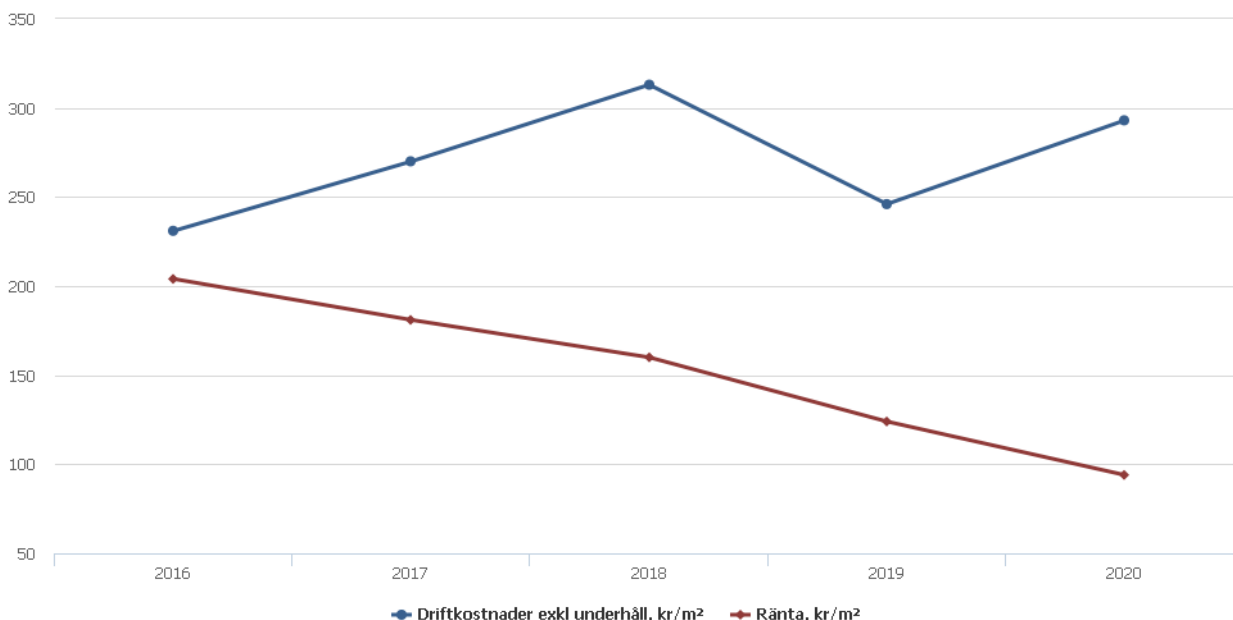
Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 153 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 18 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 18 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 153 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 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 <sup>2</sup>	644	644	644	644	644
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	293	246	313	270	231
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	94	124	160	181	204
Lån, kr/m <sup>2</sup>	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
<b>Vid årets slut</b>	<b>124 992 000</b>	<b>43 608 000</b>	<b>3 409 515</b>	<b>-4 458 506</b>	<b>-267 528</b>

## 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
<b>Summa</b>	<b>-4 726 034</b>

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
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 548 023	4 141 397
Övriga rörelseintäkter	Not 3	147 867	34 433
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 695 890</b>	<b>4 175 830</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
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
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 314 758</b>	<b>-3 980 157</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>381 132</b>	<b>195 673</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	7 541	7 541
Räntekostnader och liknande resultatposter		-656 201	-857 695
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-648 660</b>	<b>-850 154</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-267 528</b>	<b>-654 482</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-267 528</b>	<b>-654 482</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	199 758 821	201 307 273
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>199 758 821</b>	<b>201 307 273</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>199 758 821</b>	<b>201 307 273</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
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
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>235 626</b>	<b>220 971</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	5 112 522	4 305 498
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 112 522</b>	<b>4 305 498</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 348 148</b>	<b>4 526 469</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>205 106 969</b>	<b>205 833 742</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		168 600 000	168 600 000
Fond för yttre underhåll		3 409 515	2 878 427
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>172 009 515</b>	<b>171 478 427</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 458 506	-3 272 936
Årets resultat		-267 528	-654 482
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 726 034</b>	<b>-3 927 418</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>167 283 481</b>	<b>167 551 009</b>
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	8 938 146	36 911 989
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 938 146</b>	<b>36 911 989</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
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
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>28 885 342</b>	<b>1 370 743</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>205 106 969</b>	<b>205 833 742</b>

---

# 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

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

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

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

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
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
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-2 148 137</b>	<b>-1 804 218</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
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
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-473 268</b>	<b>-511 226</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
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
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-144 901</b>	<b>-116 262</b>

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

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

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

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

**Not 9 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	178 150 000	178 150 000
Byggnadsinventarier	137 833	137 833
Mark	34 000 000	34 000 000
Markinventarier	45 900	45 900
	<b>212 333 733</b>	<b>212 333 733</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>212 333 733</b>	<b>212 333 733</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-10 916 228	-9 381 555
Tillkommande utgifter	-110 232	-96 453
	<b>-11 026 460</b>	<b>-9 478 008</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 534 673	-1 534 259
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-13 779	-13 779
	<b>-1 548 452</b>	<b>-1 548 038</b>

**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***varav byggnader**117 000 000*      *117 000 000**varav mark**71 000 000*      *71 000 000*

**Not 10 Övriga fordringar**

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

**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
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>132 140</b>	<b>117 365</b>

**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
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>5 112 522</b>	<b>4 305 498</b>

**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
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>8 938 146</b>	<b>36 911 989</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats <sup>*</sup>	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
<b>Summa</b>			<b>37 304 573,00</b>	<b>0,00</b>	<b>392 584,00</b>	<b>36 911 989,00</b>

\*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
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>-48 377</b>	<b>51 733</b>

**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
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>589 727</b>	<b>645 547</b>

**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](http://www.riksbyggen.se)

