

## ÅRSREDOVISNING FÖR ÅR 2021

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Snöklockan nr 3 lämnar härmed årsredovisning för 2021.

### Förvaltningsberättelse

Ny styrelse tillträdde efter föreningens ordinarie årsmöte 2021-04-14.

Ordinarie ledamöter: Fredrik Gauffin (ordf.), Susanne Janson, Martin Ludvigsson och Sebastian Gordon Müller

Suppleanter: Josefine Østergaard och Fredrik Schlyter

Revisor: Rolf Almkvist

Revisorssuppleant: Kari Falk

Valberedning: Kerstyn Håkansson och Anna Zaalouk

Ett löpande avtal finns mellan föreningen och Birgitta Granler avseende arbetet som föreningens kassör.

### Styrelsemöten

Styrelsen har haft 11 protokollförda möten under året inklusive konstituerande möte.

### Ekonomi

Årets resultat uppgår till 15 326 kronor. Fastighetskostnaderna blev 831 296 kronor. Avskrivningarna är på 178 345 kronor. Det balanserade resultatet är -197 350 kronor.

Föreningens långfristiga skulder uppgår till 3 162 900 kronor, vilket ger en skuld per kvadratmeter om 2 019,73 kronor. Motsvarande skuld per kvadratmeter år 2020 var 2 096,10 kronor.

En avgiftshöjning om 3 procent, inför kvartalsavgift 2 2022, beslutades och kommunicerades till medlemmarna i januari 2022.

### Underhåll, förbättringar och reparationer

En ny underhållsplan har tagits fram med hjälp av företaget Sustend. Denna finns tillgänglig för styrelsen digitalt på [planima.se](http://planima.se). Den nya underhållsplanen är mycket lättöverskådlig och det är möjligt att lägga till, flytta och justera aktiviteter på ett enkelt sätt.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes, som tidigare nämnts, i slutet av mars 2021. Kontrollen resulterade i ett godkänt resultat som finns anslaget på informationstavlan i gathusets entré.

Vid förra årsstämman informerades om Stockholms stads tillsyn avseende föreningens egenkontroll. I stadens rapport från tillsynen framfördes några anmärkningar, bland annat löpande kontroll av tappvattentemperaturer där staden krävde återrapportering i maj 2021. Ett arbete genomfördes för att säkerställa dels att tappvattentemperaturer möter riktlinjerna, dels har en utförlig dokumentation för löpande kontroll av tappvattentemperaturer tagits fram. Underlagen har därefter tillställts Stockholms stad. Staden meddelande i mars 2022 att tillsynen avslutades samt att vidtagna åtgärder ansågs tillfredställande. Styrelsen upprättade även ett flertal andra dokument med anledning av egenkontrollen. Dokumenten har fastställts och finns tillgängliga för kommande styrelser i föreningens Google Drive och har dessutom publicerats för medlemmar på föreningens hemsida.

På temat hemsida har en första version av denna publicerats. Information om detta har kommunicerats i protokoll från styrelsemöten. Hemsidan ingår i det avtal som föreningen har med Bostadsrätterna. På hemsidan finns öppen information om föreningen som bland annat information till mäklare (s.k. mäklarbild). Vidare finns lösenordskyddad information tillgänglig för föreningens medlemmar.

Efter beslut av årsstämman infördes bokning av tvättstugetid via app i inledningen av september 2021. Införandet har fungerat mycket väl och det nya bokningssystemet förefaller uppskattat av föreningens medlemmar.

I september genomfördes obligatorisk sotning och brandskyddskontroll. Den vanligaste anmärkningen handlar om bristande tätning av rökkanaler. Emellertid föranleder ingen av de brister, som framkommer i rapporten, eldningsförbud.

Under året har ett antal åtgärder vidtagits för att stävja problem med råttor på innergården, dels har Anticimex fyllt på nytt gift i råttfällorna, dels har hålet vid cykelförrådet cementerats.

Föreningen drabbades av en del tekniska bekymmer under hösten och vintern då hissen stannade vid ett par tillfällen, detta föranledde att hissen helt fick ställas i avvaktan på reparation. Efter en tids väntan på reservdelar genomfördes ett relativt omfattande och kostsamt reparationsarbete så att hissen åter kunde tas i bruk. Planen är att hissen, som är över trettio år gammal, ska bytas ut i inledningen av 2023. Arbete med förberedelser inför detta görs under 2022. Även portautomatiken i gathuset krånglade under stor del av hösten och in på vintern, efter upprepade servicebesök byttes automatiken ut i två omgångar. Även detta arbete blev relativt kostsamt.

## Gemensam vår- och höststädning

Såväl vår- som höststädning genomfördes under året, med god uppslutning trots pågående Coronapandemi. Vid vårstädningen fanns tillgång till en container för grovavfall. Inför höststädning tillfrågades medlemmar om behov av bortforsling av grovavfall, men inget behov anmäldes.

Utöver föreningens gemensamma städtillfällen har föreningens trädgårdsgrupp varit aktiva för att hålla innergården välskött. Bland annat har arborist beskurit träden och den stora sittgruppen har ersatts av en ny. Gruppen sammansattes under året av Susanne Janson och Nina Lahti. Susanne har emellertid avgått från trädgårdsgruppen och behöver ersättas.

## Planerat underhåll 2022

Planerade åtgärder som ingår i underhållsplanen för 2022 omfattar:

- Reparation, putsning och målning av gårdsmur (styrelsen inväntar offert från två leverantörer)
- Slamsugning av brunnar
- Rensning av ventilationskanaler
- Målning av stuprörsanslutningar
- Slipning och behandling av entréportar

Därutöver har kärl för matavfall beställts som levereras i september. Separering av matavfall är ett krav från Stockholms stad från och med årsskiftet. Vidare pågår ett styrelsearbete för att undersöka behovet av kärl för återvinning av plast, kartong, papper, plåt och glas. Fortsatt information kring hanteringen av avfall kommer att kommuniceras löpande.

Som tidigare har meddelats har föreningens hyresgäst sagt upp sitt kontrakt. Styrelsen har anlitat mäklare för att identifiera ny hyresgäst.

## Medlemsfrågor

Ett ägarbyte genomfördes i januari 2021 med nya medlemmar Nina Lahti och Gerhard Bothma (lägenhet 2).

## Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att underskottet överförs i ny räkning. Ingående ackumulerat underskott 212 676 kronor. Årets resultat 15 326 kronor. Utgående ackumulerat underskott 197 350 kronor.

**RESULTATRÄKNING**

**Intäkter**

		<b><u>2021</u></b>	<b><u>2020</u></b>
Intäkter	(Not 1)	1 058 092	1 009 896
Summa intäkter		1 058 092	1 009 896

**Kostnader**

Reparation och underhåll		259 443	303 053
Fjärrvärme		225 414	198 429
El, vatten, Bredband, Kabel TV		144 633	126 064
Renhållning inkl. Snöskottning		94 236	85 353
Övriga kostnader (inkl. konsult)		67 432	47 569
Försäkring		40 138	38 665
Summa fastighets- kostnader		831 296	799 132

**Avskrivningar**

Byggnad		35 280	35 280
Fasadrenovering		45 875	45 875
Takomläggning		86 190	7 183
Inventarier		11 000	11 000

**Resultat efter avskrivning**

	48 451	111 426
--	--------	---------

**Finansiella intäkter  
och kostnader**

Ränteintäkter		0	0
Utdelning		10 120	9 660
Räntekostnader		33 584	17 582

**Resultat före förändring av  
av reparationsfond och skatt**

	24 987	103 504
--	--------	---------

Fastighetsavgift		29 180	28 580
Fastighetsskatt (lokaldel)		14 850	14 850

Förändring av yttre reparationsfond	(Not 2)	-34 369	65 631
-------------------------------------	---------	---------	--------

**Årets resultat**

	15 326	-5 557
--	--------	--------

**BALANSRÄKNING**

<u>Tillgångar</u>		<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Mark		2 744 000	2 744 000
Byggnad	(Not 3)	6 667 920	6 703 200
Fasadrenovering	(Not 4)	592 552	638 427
Takomläggning	(Not 6)	3 354 227	3 440 417
Maskiner & inventarier	(Not 5)	25 667	36 667
Summa Anläggningstillg.		13 384 366	13 562 711
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kassa/Bank		432 152	435 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	(Not 7)	63 445	59 338
Summa omsättningstillg.		495 597	495 034
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>13 879 963</b>	<b>14 057 745</b>

**BALANSRÄKNING**

<b><u>Skulder och Eget kapital</u></b>		<b><u>2021-12-31</u></b>	<b><u>2020-12-31</u></b>
<b>Eget Kapital</b>			
Bundet eget kapital			
Grundavgift		9 650 000	9 650 000
Fond för yttre underhåll		874 963	909 332
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-212 676	-207 119
Årets resultat		15 326	-5 557
Summa Eget Kapital		10 327 613	10 346 656
<b>Långfristiga Skulder</b>			
Inteckningslån	(Not 8)	3 162 900	3 282 500
Summa Långfristiga Skulder		3 162 900	3 282 500
<b>Kortfristiga Skulder</b>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	(Not 9)	386 042	421 947
Skatteskuld		3 409	6 643
Summa Kortfristiga Skulder		389 451	428 590
<b>Summa Skulder och Eget Kapital</b>		<b>13 879 963</b>	<b>14 057 745</b>
<b>Ställda panter och Ansvarsförbindelser</b>			
Fastighetsinteckningar		3 412 900	3 532 500
Ansvarsförbindelser		inga	inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Från 2011 skrivs fastigheten av med 0,5 % per år.

### Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan. Anskaffningar under 30 000 aktiveras ej.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Stadigvarande förbättring av fastigheten aktiveras.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Avskrivningsprinciper

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Avskrivning på byggnad görs enligt ursprungligt anskaffningsvärde proportionellt efter uppdelningen mellan mark och byggnad på detta års taxeringsvärde. (1982)

<u>Noter</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Not 1 Intäkter</b>		
Årsavgifter	957 128	911 395
Lokalhyra	98 964	90 501
Övriga intäkter	2 000	8 000
Summa intäkter	1 058 092	1 009 896
<b>Not 2 Förändring av fond för yttre underhåll</b>		
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	65 631	65 631
Avsättning till fond för yttre underhåll	0	0
Upplösning av fond för yttre underhåll	-100 000	0
Netto förändring av fond för yttre underhåll	-34 369	65 631

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Not 3 Byggnad</b>		
Bokfört värde	9 411 920	9 447 200
Varav Mark	2 744 000	2 744 000
Byggnad		
Anskaffningskostnad Byggnad	7 056 000	7 056 000
Akkumulerad värdeminskning byggnad	-388 080	-352 800
Bokfört värde byggnad	6 667 920	6 703 200
Taxeringsvärde		
Varav Mark	64 885 000	64 885 000
Varav Byggnad	43 008 000	43 008 000
	21 877 000	21 877 000

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Brandkontoret.

#### **Not 4 Fasadrenovering**

Avskrivning på fasadrenovering görs på 20 år.

Anskaffningskostnad fasadrenovering	917 500	917 500
Akkumulerad värdeminskning fasadrenovering	-324 948	-279 073
Bokfört värde fasadrenovering	592 552	638 427

#### **Not 5 Maskiner & Inventarier**

Avskrivning på maskiner & inventarier görs på 5 år.

Anskaffningskostnad maskiner & inventarier	231 250	231 250
Akkumulerad värdeminskning maskiner & inventarier	-205 583	-194 583
Bokfört värde maskiner & inventarier	25 667	36 667

#### **Not 6 Takomläggning**

Avskrivning på takomläggning görs på 40 år.

Anskaffningskostnad takomläggning	3 447 600	3 447 600
Akkumulerad värdeminskning takomläggning	-93 373	-7 183
Bokfört värde takomläggning	3 354 227	3 440 417



	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
<b>Not 7 Förutbetalda kostnader</b>		
Tele 2 Q1 2022	16 510	16 231
Avtal snöskotning/ tvättstugeapp 2022	4 970	2 969
Brandkontoret 2022	41 965	40 138
Summa	63 445	59 338
<b>Not 8 Inteckningslån</b>		
Handelsbanken	3 162 900	3 282 500
Summa	3 162 900	3 282 500
<b>Not 9 Upplupna kostnader/Förutbetalda intäkter</b>		
Förutbetalda avgifter	227 930	195 941
Upplupna kostn. vatten, el	19 469	10 099
Upplupna kostn. fjärrvärme	57 422	44 571
Upplupna kostn. renhållning	8 766	7 347
Upplupna kostn. övrigt	72 455	163 989
Summa	386 042	421 947

Stockholm 2022

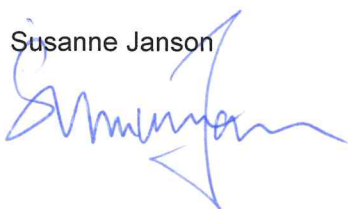


Fredrik Gauffin



Martin Ludvigsson

Susanne Janson



Sebastian Gordon

Min revisionsberättelse har avgivits den 23/3 2022.



Rolf Almkvist

Kassaflödes analys

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	24 987	103 504
Avskrivningar	178 345	99 338
Inköp av anläggningstillgångar	0	-3 447 600
Betalad skatt	-47 264	-41 304
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>156 068</b>	<b>-3 286 062</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapital</b>		
Förändring av kortfristiga fordringar	-4 108	6 181
Förändring av kortfristiga skulder	-35 905	116 749
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-40 013</b>	<b>122 931</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-119 600	-55 100
Upptagning av lån		3 000 000
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 545</b>	<b>-218 231</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>435 697</b>	<b>653 928</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>432 152</b>	<b>435 697</b>

**Budget 2022 jämfört med utfall 2021**

***Kommentarer***

**Intäkter**

	<b><u>Budget 2022</u></b>	<b><u>Utfall 2021</u></b>	
Intäkter	1 036 055	1 058 092	höjning 2022 från april
Summa intäkter	1 036 055	1 058 092	

**Kostnader**

Reparation och underhåll	224 500	259 443
Fjärrvärme	230 500	225 414
El, vatten, Kabel TV, Bredband	151 565	144 633
Renhållning inkl. Snöskottning	117 000	94 236
Övriga kostnader (inkl. konsult)	52 623	67 432
Försäkring	41 965	40 138

Summa fastighets- kostnader	818 153	831 296
--------------------------------	---------	---------

**Avskrivningar**

Byggnad	35 280	35 280
Fasadrenovering	45 875	45 875
Takomläggning	86 190	86 190
Inventarier	11 000	11 000

<b>Resultat efter avskrivning</b>	39 557	48 451
-----------------------------------	--------	--------

**Finansiella intäkter  
och kostnader**

Ränteintäkter	0	0
Utdelning	10 000	10 120
Räntekostnader	32 578	33 584

<b>Resultat före förändring av av reparationsfond och skatt</b>	16 979	24 987
---	--------	--------

Fastighetsavgift	30 380	29 180
Fastighetsskatt (lokaldel)	16 200	14 850

Förändring av yttre reparationsfond	-38 696	-34 369	avsättning enl. stadgar 71304 sek
-------------------------------------	---------	---------	-----------------------------------

<b>Årets resultat</b>	9 095	15 326
-----------------------	-------	--------

<b>Akkumulerat resultat</b>	-188 255	-197 350
-----------------------------	----------	----------

<b>Reparationsfond IB</b>	874 963	909 332
<b>Reparationsfond UB</b>	836 267	874 963

## Revisionsberättelse

Till årsmötet i Brf Snöklockan 3

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Snöklockan 3 för år 2021. Det är styrelsen som ansvarat för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om redovisningen och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att redovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Min revision innefattar att granska underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i redovisningen. Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller kassören har handlat i strid med föreningens stadgar eller årsmötesbeslut. Jag anser att min revision ger mig grund för mitt uttalande nedan.

Redovisningen har upprättats i enlighet med god revisionssed, varför jag tillstryker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs.

Styrelseledamöterna har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar, varför jag tillstyrker att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 23 mars 2022



Rolf Almkvist