

Årsredovisning

Brf Snödroppen nr 1

Org nr 716419-9023

Styrelsen för Brf Snödroppen nr 1 avger härmed årsredovisning
för räkenskapsåret 2020-01-01-2020-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Tilläggsupplysningar	10
Underskrifter	13

Kontaktinformation

Brf Snödroppen nr 1

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB
Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Föreningen äger 9 fastigheter i Åre kommun. Totten 1:102, 1:190, 1:191; 1:192, 1:193, 1:196, 1:197, 1:198 samt 1:195 som enbart är tomt.

På dessa tomter har uppförts bostadshus med sammanlagt 34 lägenheter med en lägenhetsyta av 1 617 kvadratmeter

Lägenheter

Lägenhetsfördelning

Antal	Storlek
1	106 kvm
3	55 kvm
7	53 kvm
6	45 kvm
7	72 kvm
10	40 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland

Varje lägenhetsägare måste själv försäkra värdet i lägenheten med egen försäkring. Föreningen har tecknat försäkring för vattenskada i fastigheten. Föreningen har haft flera dyra vattenskador. Vid längre tids

bortavaro från lägenheten skall ingående vatten och varmvatten behållarens utflöde stängas av. Eventuella hyresgäster måste informeras om detta. Samtliga lägenheter har numera avstängningskranar för ingående vatten.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2019;

Byggnad	13 149 000
Mark	<u>4 885 000</u>
	18 034 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom direktverkande elvärme, främst via elradiatorer.

I fastigheten finns fiber för bredband och tv. Vad gäller bredband samt ytterligare tv kanaler får var och en bostadsrättshavare teckna avtal med leverantören.

Till det planerade underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond.

Avsättning till reparationsfonden skall, enligt paragraf 8 i stadgarna, vara minst 26 000 kronor, vilket motsvarar 0.2% av anskaffningskostnaderna på 13 miljoner kronor. Styrelsen anser att beloppet är lågt och lika tidigare år har avsatts 40 000 kr. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-08-24.

Föreningens firma

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas var för sig av

Urban Nordin

Dane Svanberg

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 54 medlemmar fördelade på 34 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Föreningen har ett serviceavtal med AGO

Servicebolaget i Åre AB gällande fastighetsförvaltning. Löpande tillsyn sker under hela året för samtliga lägenheter.

Bostadsrättsföreningen ingår i Tegefjälls samfällighetsförening. I avgiften ingår vatten och avlopp, vägunderhåll,

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2020 haft följande sammansättning

Dane Svanberg	Ledamot
Eckley Eriksson	Ledamot
Jan Lindfors	Ledamot
Urban Nordin	Ledamot
Karl Gripensvärd	Ledamot
Fredrik Norelius	Ledamot

Revisorer

Mats El Kott

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft 10 styrelsemöten, samt ett årsmöte och extra stämma under 2020.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av pbb. Pansättningsavgift betalas av pantsättaren för närvarande 300 kr per pantsättning.

Två överlåtelse har skett under året

Årets händelser

Ommålningen av våra hus påbörjades.

Upphandling av renovering av balkongräcken påbörjades.

Föreningen fick en egen hemsida.

Tomten Totten 1:195, såldes.

Framtida utveckling

Styrelsen kommer fortsatt aktivt arbeta med att förbättra föreningens ekonomi och att skapa en välskött förening. Vi kommer att fortsätta genomgång av föreningens leverantörer. Vi kommer även verka för att göra området runt husen ännu finare även sommartid.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör ett negativt resultat med ca 7 tkr. Bortser man från avskrivningarna som inte belastar likviditeten blir året likvidflöde från verksamheten i stället positivt med ca 229 tkr.

Ser man även på kassaflödet totalt får vi ta i beaktning även förändringar i rörelseresultatet, investeringar och amorteringar. Kassaflödet för

året hamnar då på 555 tkr. Den främsta orsaken till det är att föreningen avyttrat mark.

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 020 000	0	0	-955 612	-59 582	6 004 806
Resultatdisp enl stämman:						
Avsättning till yttre fond			40 000	-40 000		
Balanseras i ny räkning				-59 582	59 582	
Årets resultat					-7 257	-7 257
Belopp vid årets utgång	7 020 000	0	40 000	-1 055 194	-7 257	5 997 549

Flerårsöversikt

	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, Kkr	650	652	564	671	
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-7	-60	-438	-1514	
Räntekostnader i förhållande till intäkt	3,55%	3,12%	2,98%	0,00%	
Skuldsättningsgrad %	23,34	23,31	23,09	21,53	
Soliditet, %	77,0	80,0	80,0	80,0	
Skuldkvot/Räntekänslighet	2,2	2,1	2,5	2,1	
Genomsnittlig skuldränta, %	1,65	1,45	1,20		
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	866	866	866	866	
Fastighetens belåningsgrad, %	22,22	21,17	20,44	19,75	
Genomsnittlig årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	402	374	380	399	
Underhålls o amoreringsutrymme %	38,99	30,19	11,57	20,09	
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	146	193	253	1 033	
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	4 341	4 341	4 341	4 341	

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Resultatdisposition

Balanserat resultat	-1 055 194
Årets resultat	-7 257
	-1 062 451
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	40 000
I ny räkning överföres	-1 102 451
	-1 062 451

RESULTATRÄKNING

	Not	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och övriga intäkter	1	649 769	652 061
Övriga intäkter	1	973 035	0
Summa rörelseintäkter		1 622 804	652 061
 Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-1 070 290	-358 976
Övriga externa kostnader	3	-100 339	-96 135
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4	-236 467	-236 455
Summa rörelsekostnader		-1 407 096	-691 566
 Rörelseresultat		215 708	-39 505
 Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		300	250
Räntekostnader fastighetslån		-23 062	-20 327
Resultat efter finansiella poster		192 946	-59 582
 Skatt på årets resultat		-200 203	0
 ÅRETS RESULTAT		-7 257	-59 582

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	5	6 301 009	6 614 429
		6 343 497	6 614 429
Summa anläggningstillgångar		6 343 497	6 614 429
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		74 518	128 599
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	105 647	92 782
		184 099	221 381
Kassa och bank		1 237 847	682 337
Summa omsättningstillgångar		1 421 946	903 719
SUMMA TILLGÅNGAR		7 765 443	7 518 148

BALANSRÄKNING

	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		7 020 000	7 020 000
Yttre reparationsfond		40 000	0
		7 060 000	7 020 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-1 055 194	-955 612
Årets resultat		-7 257	-59 582
		-1 062 451	-1 015 194
Summa eget kapital		5 997 549	6 004 806
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	1 400 000	1 400 000
		1 400 000	1 400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 791	0
Skatteskulder		250 549	48 578
Övriga kortfristiga skulder		0	1 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	115 554	63 214
		367 894	113 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 765 443	7 518 148

KASSAFLÖDESANALYS

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	215 708	-39 506
Årerföring gjorda avskrivningar	236 467	236 455
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	452 175	196 949
Erhållen ränta	300	250
Erlagd ränta	-23 062	-20 327
Årets skattekostnad	-200 203	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	229 210	176 872
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	37 283	-92 782
Leverantörsskulder- förändring	1 791	-4 664
Kortfristiga skulder - förändring	252 761	20 160
Kassaflöde från rörelseresultat	291 835	-77 286
Investeringsverksamheten		
Försäljning mark	76 965	0
Inköp inventarier	-42 500	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	34 465	0
Årets kassaflöde	555 510	99 586
Likvida medel vid årets början	682 337	582 751
Likvida medel vid årets slut	1 237 847	682 337

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2016:10

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1,00%
-----------	-------

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Vår förening fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2019 och dessa kommer att gälla fram till år 2022. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 429 kr för varje bostadslägenhet. Men om 0,3 % av taxeringsvärdet ger en lägre avgift, ska det användas istället.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	649 296	649 296
Pant- och överlåtelseavgifter	473	2 766
Vinst avyttring mark	973 035	0
Övriga intäkter	0	-1
Summa	1 622 804	652 061
Not 2 Driftkostnader	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel	-31 079	-20 629
Snöröjning o markunderhåll	0	-45 763
Övriga externa kostnader	0	-1 300
Summa	-41 155	-67 692
<u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-24 165	0
Reparation utvändigt	0	-20 000
Utvändigt underhåll	-631 510	0
Summa	-655 675	-20 000
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
Vatten o avlopp	-94 071	-32 474
Samfällighetsavgifter	-149 231	-129 163
Kabel tv, bredband, porttelefon	-36 089	-30 490
Summa	-279 391	-192 127
<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsskatt/avgift	-47 232	-48 578
Fastighetsförsäkring	-46 837	-30 579
Summa	-94 069	-79 157
Summa driftkostnader	-1 070 290	-358 976

Not 3 Övriga externa kostnader	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode	-42 848	-43 749
Revisionskostnader	-8 750	-8 775
Försäljningskostnader	-37 500	0
Övriga administrationskostnader	-11 241	-43 611
Summa	-100 339	-96 135

Not 4 Avskrivningar enligt plan

	2020-01-01	2019-01-01
	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar på byggnader	-236 455	-236 455
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-12	0
Summa	-236 467	-236 455

Not 5 Byggnader, mark och markanläggning

Byggnader	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 822 739	11 822 739
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 822 739	11 822 739
Ingående avskrivningar enligt plan	-7 330 105	-7 093 650
Årets avskrivningar enligt plan	-236 455	-236 455
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-7 566 560	-7 330 105
Utgående redovisat värde	4 256 179	4 492 634
Mark	2 044 830	2 121 795
Utgående bokfört värde	6 301 009	6 614 429
Taxeringsvärden		
Byggnader	13 149 000	13 149 000
Mark	4 885 000	4 885 000
Summa	18 034 000	18 034 000

Not 7 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	20 915	21 246
Samfällighetsavgift	63 127	53 859
Fastighetsskötsel	10 485	10 110
Övriga förutbetalda kostnader	11 120	7 567
Summa	105 647	92 782

Not 8 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 3 m/r	1,70%	2021-03-16	1 400 000	1 400 000
Summa			1 400 000	1 400 000
Nästa års beräknade amortering			0	0
Amortering år 2-5			0	0
Amortering efter år 5			<u>1 400 000</u>	<u>1 400 000</u>
Summa skuld			1 400 000	1 400 000

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	72 128	58 902
Upplupen ränta	926	789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<u>42 500</u>	<u>3 523</u>
Summa	115 554	63 214

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>2 458 000</u>	<u>2 458 000</u>
Summa	2 458 000	2 458 000

Åre / 2021

Dane Svanberg

Fredrik Norelius

Urban Nordin

Jan Lindfors

Karl Girpensvärd

Liezl Eckley Eriksson

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2021

Mats El Kott

Verification

Transaction ID	HkrkjF3qO-SJSJoK29u
Document	Org Årsredovsining Brf Snödroppen 1.pdf
Pages	13
Sent by	Michael Adamsson

Signing parties

Dane Svanberg	dane.svanberg@svenskfast.se	Action: Sign	Method: Email
Eckley Erikiksson	liezl.eckley@yahoo.co.uk	Action: Sign	Method: Email
Jan Lindfors	jan.lindfors66@gmail.com	Action: Sign	Method: Email
Urban Nordin	urban.nordin@jamtkraft.se	Action: Sign	Method: Email
Karl Gripensvärd	gripensvard@gmail.com	Action: Sign	Method: Email
Fredrik Norelius	fredrik.norelius@gmail.com	Action: Sign	Method: Email

Activity log

E-mail invitation sent to liezl.eckley@yahoo.co.uk

2021-06-08 08:20:59 CEST,

E-mail invitation sent to urban.nordin@jamtkraft.se

2021-06-08 08:20:59 CEST,

E-mail invitation sent to dane.svanberg@svenskfast.se

2021-06-08 08:20:59 CEST,

E-mail invitation sent to jan.lindfors66@gmail.com

2021-06-08 08:21:00 CEST,

E-mail invitation sent to gripensvard@gmail.com

2021-06-08 08:21:00 CEST,

E-mail invitation sent to fredrik.norelius@gmail.com

2021-06-08 08:21:00 CEST,

Swedish BankID authentication by Jan Axel Lindfors

SSN 196605106654

2021-06-08 08:21:46 CEST,

Swedish BankID authentication by Sigurd Dane Svanberg

SSN 195805157897

2021-06-08 08:21:57 CEST,

Clicked invitation link Dane Svanberg

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko)

Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36,2021-06-08 08:21:59 CEST,IP address: 194.132.211.161



HkrkjF3qO-SJSJoK29u

Clicked invitation link Jan Lindfors

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_6 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)
CriOS/90.0.4430.216 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-06-08 08:22:03 CEST,IP address: 37.46.171.76

Document signed by Dane Svanberg

2021-06-08 08:23:48 CEST,IP address: 194.132.211.161

dane.svanberg@svenskfast.se

Document signed by Jan Lindfors

2021-06-08 08:30:10 CEST,IP address: 37.46.171.76

jan.lindfors66@gmail.com

Swedish BankID authentication by Jan Axel Lindfors

SSN 196605106654
2021-06-08 08:31:11 CEST,

Swedish BankID authentication by Liezl Eckley Eriksson

SSN 198104076784
2021-06-08 09:01:45 CEST,

Swedish BankID authentication by Liezl Eckley Eriksson

SSN 198104076784
2021-06-08 09:02:04 CEST,

Clicked invitation link Eckley Erikiksson

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)
Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-06-08 09:02:14 CEST,IP address: 81.224.232.199

Document signed by Eckley Erikiksson

2021-06-08 09:06:11 CEST,IP address: 81.224.232.199

liezl.eckley@yahoo.co.uk

Swedish BankID authentication by Sten Urban Nordin

SSN 196805088231
2021-06-08 09:15:45 CEST,

Clicked invitation link Urban Nordin

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_4_2 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)
Version/14.0.3 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-06-08 09:16:00 CEST,IP address: 195.84.98.183

Document signed by Urban Nordin

2021-06-08 09:17:37 CEST,IP address: 195.84.98.183

urban.nordin@jamtkraft.se

Swedish BankID authentication by Dag Fredrik Norelius

SSN 196206104330
2021-06-08 13:21:27 CEST,

Clicked invitation link Fredrik Norelius

Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko)
Chrome/91.0.4472.77 Safari/537.36,2021-06-08 13:21:28 CEST,IP address: 78.67.149.40

Document signed by Fredrik Norelius

2021-06-08 13:44:33 CEST,IP address: 78.67.149.40

fredrik.norelius@gmail.com

E-mail invitation sent to gripensvard@gmail.com

2021-06-08 13:55:29 CEST,

Swedish BankID authentication by KARL GRIPENSVÄRD

SSN 198205228573
2021-06-08 15:54:38 CEST,

Swedish BankID authentication by KARL GRIPENSVÄRD

SSN 198205228573
2021-06-08 15:55:09 CEST,

Clicked invitation link Karl Gripensvärd

Mozilla/5.0 (iPhone; CPU iPhone OS 14_5_1 like Mac OS X) AppleWebKit/605.1.15 (KHTML, like Gecko)
Version/14.1 Mobile/15E148 Safari/604.1,2021-06-08 15:55:14 CEST,IP address: 83.255.157.22

Document signed by Karl Gripensvärd

2021-06-08 15:56:00 CEST,IP address: 83.255.157.22

gripensvard@gmail.com

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

