

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SNÖFLINGAN 2

Org. nr. 769615-2474

ÅR 2010

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2010-01-01 - 2010-12-31.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	5
- balansräkningar	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

[Handwritten signatures]

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 2
769615-2474

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Snöflingan 4, Stockholms kommun.

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Anne Wompa	Ordförande
Anders Claesson	
Urban Broberg	
Thomas Florell	
Keyvan Javvi	

Suppleant:

Sören Alm
Annika Hagman
Beatrice Rosenqvist

Revisorer har varit:

Ordinarie:	KPMG	Auktoriserad revisor
	Firyal Kryou	Intern Revisor

Suppleant: KPMG

Valberedning:

Anna Nyholm	
Per Degerblom	Sammanställande
Annelie Johansson	
Max Koszela	

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 mars 2010.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 10 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret. Utöver dessa styrelsemöten har styrelsen också haft ett antal möten med de andra styrelserna i syfte att lösa gemensamma angelägenheter.

Föreningens fastighet innefattar 77 bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, total bostadsarea är 5 682 kvm. Fastigheten innefattar även en lokal med en area på 73,5 kvm.

Antal medlemmar per 31 december 2010 var 133 (förra året 133).

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 2

769615-2474

Fastighet

Fastighetsbeteckning: Snöflingan 4, Stockholms kommun. Nybyggnadsår och värdeår är 2009.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	168 620 000	90 360 000
Varav byggnader:	107 087 000	47 020 000
Varav mark:	61 533 000	43 340 000

Föreningen har tecknat en fullvärdesförsäkring inkl. styrelseansvar hos IF Skadeförsäkring.

Information om verksamheten

Uppdragsavtal med Skanska Nya Hem AB om uppförande av 77 stycken bostadsrättslägenheter i flerbostadshus, total bostadsarea 5 682 kvm samt en lokal, total lokalarea 73,5 kvm, med tillhörande markarbeten m m tecknades den 27 september 2007. Uppdragsavtalet innefattar även del i gemensamhetsanläggningar avseende vägar, avloppsanläggning, radio/TV, tele, elledningar, belysning, grönområden, garage, kvartersanläggning och brandvägg.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget m m är 296 715 000 kronor, varav 100 000 kronor i likviditetsreserv.

Slutmöte ägde rum den 12 augusti 2009. Entreprenaden godkändes. Garantitiden utgår den 11 augusti 2011.

Under 2010 fanns det i föreningen två kända och av föreningen godkända andrahandsuthyrningar.

Styrelsen arrangerade den 31 maj 2010 en trivselaktivitet på gården med god uppslutning.

Den ekonomiska förvaltningen handhas sedan mars månad 2009 av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB.

Avtal gällande fastighetsförvaltning inkl. städning har tecknats med Hadesten REN AB.

Ekonomi

Ekonomisk plan har upprättats per den 20 november 2008. Planen är försedd med ett intyg, daterat den 10 december 2008. Tillstånd att upplåta bostadsrätter erhöles den 15 december 2008 från Bolagsverket.

Bostadsrättsföreningens lån enligt nedan utbetalades den 1 juli 2009, vilket är avräkningsdag mellan föreningen och Skanska Nya Hem.

Belopp (kr)	Bundet t o m	Nettoräntesats (%)
16 500 000	2011-07-01	3,71
16 000 000	2012-07-01	3,81
16 000 000	2013-07-01	4,10
16 000 000	2014-07-01	4,18

Därutöver har föreningen en checkkredit med en limit på 3 100 000 kronor.

Räntorna är bundna enligt ränteswapavtal med Swedbank.

Handwritten signatures and initials, including 'FJ', a stylized signature, and 'WS AR'.

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 2
769615-2474

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	230 986
årets vinst	492 366
	<hr/>
	723 352
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	170 460
i ny räkning överföres	552 892
	<hr/>
	723 352

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

8

tej  UD  AR

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2010-01-01 2010-12-31	2009-01-01 2009-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 000 688	3 534 388
Övriga rörelseintäkter	2	568 719	310 218
		5 569 407	3 844 606
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-316 542	-133 476
Reparationer	4	-122 827	-5 887
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 422 636	-630 139
Övriga driftkostnader	6	-233 158	-1 044 246
Fastighetsskatt		-86 200	-21 727
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-191 751	-84 465
Personalkostnader	8	-60 663	0
Rörelseresultat före avskrivningar		3 135 632	1 924 666
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-180 000	-90 000
Rörelseresultat		2 955 632	1 834 666
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		847	129
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 464 113	-1 489 778
Resultat efter finansiella poster		492 366	345 017
Resultat före skatt		492 366	345 017
Skatter		0	-31
Årets resultat		492 366	344 986

[Handwritten signatures]

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 2
769615-2474

BALANSRÄKNINGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	296 345 000	296 525 000
Summa anläggningstillgångar		296 345 000	296 525 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		432 391	0
Kundfordringar		33 604	1 390
Övriga kortfristiga fordringar	10	11 217	149 899
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	85 645	84 804
		562 857	236 093
Kassa och bank		2 220	0
Summa omsättningstillgångar		565 077	236 093
SUMMA TILLGÅNGAR		296 910 077	296 761 093
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
12			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		229 115 000	229 115 000
Föreningens reparationsfond		114 000	0
		229 229 000	229 115 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		230 986	0
Årets resultat		492 366	344 986
		723 352	344 986
Summa eget kapital		229 952 352	229 459 986
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit (limit 3 100 tkr)		440 892	752 587
Skulder till kreditinstitut	13	64 500 000	64 500 000
Summa långfristiga skulder		64 940 892	65 252 587

Handwritten signatures and initials, including what appears to be 'AR' and 'KJ'.

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 2
769615-2474

BALANSRÄKNINGAR	Not	2010-12-31	2009-12-31
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		307 458	113 217
Skatteskulder		618 984	675 566
Övriga kortfristiga skulder	14	0	190 533
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		355 115	359 375
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	735 276	709 829
Summa kortfristiga skulder		2 016 833	2 048 520
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		296 910 077	296 761 093

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	67 600 000	67 600 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KJ   KB AR

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning av byggnader sker efter beräknad nyttjandeperiod enligt en progressiv modell. Progressiviteten beräknas utifrån en nyttjandeperiod på ca 80 år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2010	2009
	Årsavgifter bostäder	3 932 388	2 706 358
	Årsavgifter lokaler	1 068 300	828 030
		5 000 688	3 534 388
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2010	2009
	El	308 375	140 258
	Tv/bredband/telefoni	220 836	111 613
	Överlåtelse- & pantavgifter	16 837	27 820
	Försäkringsersättning	4 850	0
	Övriga intäkter	17 821	30 527
		568 719	310 218
Not 3	Fastighetsskötsel	2010	2009
	Fastighetsskötsel enligt avtal	95 601	35 354
	Städ	135 587	71 252
	Hiss service	43 585	20 000
	Markskötsel	776	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	29 548	0
	Förbrukningsmaterial	11 445	6 870
		316 542	133 476
Not 4	Reparationskostnader	2010	2009
	Reparation byggnader	119 063	0
	Reparation installationer	3 764	5 887
		122 827	5 887

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 2
769615-2474

Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2010	2009
	El	646 735	207 225
	Fjärrvärme	618 626	329 632
	Vatten	47 710	21 080
	Sophämtning	109 565	72 202
		1 422 636	630 139
Not 6	Övriga driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsförsäkringar	21 605	10 490
	Tv/bredband/telefoni	211 553	112 521
	Övriga driftkostnader	0	921 235
		233 158	1 044 246
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2010	2009
	Förbrukningsinventarier	19 201	0
	Telekommunikation	612	315
	Indrivningskostnader	52	0
	Revisionsarvode	5 500	11 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	75 705	36 250
	Övriga externa tjänster	69 554	36 263
	Övriga omkostnader	21 127	637
		191 751	84 465
Not 8	Anställda och personalkostnader		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2010	2009
	Arvoden och löner till styrelsen	49 000	0
	Arbetsgivaravgifter	11 663	0
		60 663	0

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 2
769615-2474

Not 9	Byggnader och mark	2010	2009
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	201 405 000	187 750 000
	Årets anskaffningsvärde	0	13 655 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 405 000	201 405 000
	Ingående avskrivningar	-90 000	0
	Årets avskrivningar	-180 000	-90 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-270 000	-90 000
	Mark		
	Ingående markvärde	95 210 000	95 210 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 210 000	95 210 000
	Utgående planenligt restvärde	296 345 000	296 525 000
	Taxeringsvärden byggnader	107 087 000	47 020 000
	Taxeringsvärden mark	61 533 000	43 340 000
		168 620 000	90 360 000

Not 10	Kortfristiga fordringar	2010	2009
	Förskottshyra Skanska	0	149 899
	Övriga fordringar	11 217	0
		11 217	149 899

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010	2009
	Tv/bredband/telefoni	53 408	52 669
	Försäkring	3 625	3 478
	Förvaltningsarvode	18 841	18 658
	Hiss	9 771	9 999
		85 645	84 804

Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	229 115 000	0	229 115 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll	0	114 000	114 000
Balanserat resultat	0	230 986	230 986
Resultat föregående år	344 986	-344 986	0
Årets resultat	0	492 366	492 366

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 2
769615-2474

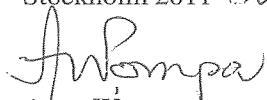
Not 13	Skulder till kreditinstitut	2010	2009
	Swedbank AB	64 500 000	64 500 000
		64 500 000	64 500 000

Årets amortering uppgår till 0 tkr. Beräknad amortering de närmaste 5 åren 0 tkr.
Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 64 500 tkr.


Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2010	2009
	Avräkning Skanska	0	190 021
	Övriga kortfristiga skulder	0	512
		0	190 533

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
	Räntekostnader	424 867	553 008
	Snöröjning/Halkbekämpning	8 886	0
	Revisionsarvode	15 000	22 000
	Fjärrvärme	157 401	75 669
	Reparationer	15 642	0
	El	106 068	59 152
	Övriga externa tjänster	7 412	0
		735 276	709 829

Stockholm 2011-03-28.


Anne Wompa



Anders Claesson



Urban Broberg


Thomas Floréll


Keyvan Javvi

Vår revisionsberättelse har avgivits den 29 mars 2011


Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor


Firyal Kryou
Intern Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snöflingan 2

Org nr 769615-2474

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Snöflingan 2 för år 2010. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 29 mars 2011



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor



Firyal Kryou