



Välkommen till årsredovisningen för Brf Snöflingan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snöflingan 2	2008	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2008

Byggnadens totalyta utgörs av 2 685 kvm lägenhetsyta, 277 kvm butikslokal samt 732 kvm garageyta, d v s totalt 3 695 kvm . Garaget är belastat med en gemensamhetsanläggning, Stockholm Snöflingan GA:3, som utgör en total lokalyta om 3 490 kvm varav föreningens andel är 21%.

Styrelsens sammansättning

Annette Elisabeth Fransson	Ordförande
Liselotte Rosenstam	Kassör
Adrian Nickbon	Styrelseledamot
Hans Lindén	Styrelseledamot
Kristina Frölander	Styrelseledamot
Aino Pietilä	Suppleant

Valberedning

Pär Wallin
Ann-Cathrine Hagbo

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen - Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Niklas Bromér Revisor KPMG

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-06-27 pga. ändring av stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Renovering av entrédörr port 44
● Renovering av spricka i garaget

Planerade underhåll

- 2024** ● Byte av 2 st. porttelefon (dosor) mot Rålambshovsleden
● OVK i hyreslokaler
● Målning trä/plank mot gården

Avtal med leverantörer

Teknisk förvaltning, underhåll och drift	Alova Fastighetsteknik AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
El-nät	Ellevio AB
El	Mälarenergi AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Försäkringar	IF
TV, bredband, telefoni	Tele2
Telefoni hissar	Telia
Vattenförsörjning, Avfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall
Avfall, återvinning	Remondis Sweden AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Städning	PDS i Stockholm AB
Porttelefoni och passersystem	Great Security
Styrelseportal och hemsida	Reduca
Snöröjning	Craft Tech Sverige AB
Elavläsning	Infometric AB
Parkeringsövervakning	Q-park
Hissar (till och med 231231)	Trygga Hiss i Stockholm AB
Hissar (från 240101)	Kone Care

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger gemensamhetsanläggningar i kvarteret tillsammans med Brf. Snöflingan 2 och Brf. Snöflingan 3. Dessa består främst av garage, mark, övernattningslägenhet och gemensamhetslokal. Förvaltning sker genom att använda delägareförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna för lägenheter, garageplatser, laddstolpar samt hyra av förråd höjdes 230101 med 3%. Styrelsen tog beslut om att höja samma avgifter från 240101 med 5%. Avgifterna för lokalhyresgäster indexregleras.

Förändringar i avtal

Byte av städfirma från Maries Puts & Städ till Pds AB, 230101
Byte av avtal för hisservice från Trygga Hiss till Kone Care, 240101
Byte av avtal för nödtelefoner i hisskorgar från Telia till Vodafone 240101

Övriga uppgifter

Under våren upprättades en ny underhållsplan som sträcker sig fram till 2072. Det planerade underhållet av värmeanläggningen samt byte av maskiner i den gemensamma tvättstugan utfördes aldrig då behov inte fanns enligt fastighetsförvaltare samt genomgång vid upprättande av underhållsplan. I garaget har farthinder installerats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 48 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	3 600 977	3 202 057	3 043 380	2 827 865
Resultat efter fin. poster	-204 714	-352 974	-154 803	-14 035
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	1 179 532	925 532	835 957	776 895
Taxeringsvärde	163 232 000	163 232 000	121 593 000	121 593 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	793	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	57,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 050	9 423	9 609	9 609
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 576	6 847	8 702	8 702
Sparande per kvm totalyta, kr	238	193	317	365
Elkostnad per kvm totalyta, kr	168	166	128	34
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	99	89	109	99
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	19	22	21
Energikostnad per kvm totalyta, kr	290	274	259	154
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,77	-	-	-
Räntekänslighet (%)	11,41	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 231 052 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Upplysning vid förlust

Föreningens övergripande ekonomi är stabil. Vi har ca 1 600 000 kr i likvida medel varav 700 000 kr på ett konto med hög sparränta. Under året har föreningen upplevt ett underskott i resultatet. Detta beror främst på följande faktorer:

1. Planerat underskott för att jämna ut kostnader: Styrelsen har medvetet budgeterat med ett visst underskott för att undvika plötsliga och kraftiga höjningar av medlemsavgifterna. Motsvarande, men omvänd, princip har tillämpats under åren då räntor och övriga kostnader varit lägre, vilket bidragit till att föreningen klarat att hålla god och stabil amorteringsnivå och samtidigt ackumulera ett sparkapital för att säkerställa god likviditet framåt. Genom tillämpad princip samt genom att sprida ut eventuella höjningar över flera år kan vi hålla avgifterna stabila och förutsägbara för medlemmarna.

2. Ökade driftskostnader: Kostnader för räntor, värme och sophantering har ökat under året. Dessa faktorer är utanför vår direkta kontroll men påverkar föreningens ekonomi.

Byte av städleverantör har resulterat i något högre kostnader men med detta har vi uppnått ett renare och trivsammare boende för medlemmarna.

Styrelsens åtgärder och framtidsperspektiv

Styrelsen arbetar för att bibehålla föreningens goda ekonomi och hålla kostnaderna i schack, genom bland annat:

- **Aktiv kostnadskontroll:** Styrelsen arbetar aktivt med att hålla nere kostnaderna i den mån det är möjligt och ser löpande över våra befintliga avtal och leverantörer för att säkerställa bästa möjliga leverans och kostnadseffektivitet för föreningen.
- **Långsiktig planering:** Styrelsen har en långsiktig plan för att återställa balansen i ekonomin och säkerställa att föreningen förblir ekonomiskt hållbar.
- **Räntekostnader:** Då flera av föreningens lån har/ska förfalla kommer räntekostnaderna öka ytterligare under 2024, vilket styrelsen budgeterat för 2024 samt tagit hänsyn till i den långsiktiga planen. För att minska den kostnadsökning det innebär gjordes en större amortering än normalt på 1 000 000 kr under 2023, och styrelsen planerar att amortera 500 000 kr under 2024. Genom dessa åtgärder och en fortsatt transparent kommunikation strävar styrelsen efter att säkerställa en stabil och sund ekonomi för föreningen och dess medlemmar.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	111 440 000	-	-	111 440 000
Fond, yttre underhåll	925 532	-	489 696	1 415 228
Balanserat resultat	-434 911	-352 974	-489 696	-1 277 581
Årets resultat	-352 974	352 974	-204 714	-204 714
Eget kapital	111 577 647	0	-204 714	111 372 933

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-787 885
Årets resultat	-204 714
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-489 696
Totalt	-1 482 295

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	111 141
Balanseras i ny räkning	-1 371 154

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 600 975	3 202 057
Övriga rörelseintäkter	3	119 677	96 321
Summa rörelseintäkter		3 720 652	3 298 378
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 292 094	-2 140 639
Övriga externa kostnader	9	-179 094	-155 090
Personalkostnader	10	-68 625	-68 066
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-973 788	-966 980
Summa rörelsekostnader		-3 513 601	-3 330 775
RÖRELSERESULTAT		207 051	-32 397
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 596	5 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-439 361	-326 137
Summa finansiella poster		-411 765	-320 577
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-204 714	-352 974
ÅRETS RESULTAT		-204 714	-352 974

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	134 620 396	135 587 380
Maskiner och inventarier	13	61 196	68 000
Summa materiella anläggningstillgångar		134 681 592	135 655 380
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		134 681 592	135 655 380
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		190 711	183 725
Övriga fordringar	14	1 770 883	1 847 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	120 078	114 352
Summa kortfristiga fordringar		2 081 671	2 145 814
Kassa och bank			
Kassa och bank		155 579	153 578
Summa kassa och bank		155 579	153 578
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 237 250	2 299 392
SUMMA TILLGÅNGAR		136 918 842	137 954 772

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 440 000	111 440 000
Fond för yttre underhåll		1 415 228	925 532
Summa bundet eget kapital		112 855 228	112 365 532
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 277 581	-434 911
Årets resultat		-204 714	-352 974
Summa fritt eget kapital		-1 482 295	-787 885
SUMMA EGET KAPITAL		111 372 933	111 577 647
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 500 000	19 700 000
Summa långfristiga skulder		6 500 000	19 700 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 800 000	5 600 000
Leverantörsskulder		279 001	267 740
Skatteskulder		373 420	340 620
Övriga kortfristiga skulder		28 323	35 159
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	565 165	433 606
Summa kortfristiga skulder		19 045 909	6 677 125
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 918 842	137 954 772

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	207 051	-32 397
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	973 788	966 980
	1 180 839	934 583
Erhållen ränta	27 596	5 560
Erlagd ränta	-429 050	-304 035
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	779 385	636 108
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-165 222	-277 949
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	158 473	183 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten	772 636	541 514
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-68 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-68 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-227 364	-26 486
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 826 706	1 853 192
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 599 343	1 826 706

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Snöflingan 1 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Installationer	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 832 905	1 766 071
Hysesintäkter lokaler, moms	599 086	618 946
Hysesintäkter garage	398 072	370 440
Hysesintäkter garage, moms	90 475	99 000
Hysesintäkter p-plats	8 904	8 400
Hysesintäkter förråd	0	21 600
Hysesintäkter förråd, moms	22 248	0
Deb. fastighetsskatt, moms	78 768	0
Intäkter kabel-TV	65 832	64 999
Elintäkter avräkning, moms	-81 160	-123 443
El	15 980	1 500
El, moms	382 893	354 011
Elintäkter laddstolpe	4 800	0
Elintäkter laddstolpe moms	6 115	0
Gemensamhetslokal	2 000	2 176
Övernattnings-/gästlägenhet	11 000	7 272
Dröjsmålsränta	525	0
Pantsättningsavgift	4 725	11 109
Överlåtelseavgift	3 834	0
Vidarefakturerade kostnader	5 177	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	148 798	0
Öres- och kronutjämning	-1	-24
Summa	3 600 975	3 202 057

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	93 664
Elstöd	122 000	0
Övriga intäkter	-2 323	2 657
Summa	119 677	96 321

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	80 809	71 284
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 015	10 869
Fastighetsskötsel gård enl avtal	4 993	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	6 016	24 596
Larm och bevakning	4 711	770
Städning enligt avtal	77 308	45 348
Städning utöver avtal	23 769	7 729
Hissbesiktning	0	5 620
Brandskydd	27 476	11 225
Myndighetstillsyn	0	14 721
Gårdkostnader	25 827	1 478
Gemensamma utrymmen	21 063	942
Garage/parkering	4 355	35 123
Snöröjning/sandning	133 902	80 579
Serviceavtal	18 370	26 432
Mattvätt/Hyrmattor	17 542	14 891
Förbrukningsmaterial	12 322	20 033
Summa	460 477	371 638

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Hyseslokaler	3 520	0
Tvättstuga	5 458	0
Trapphus/port/entr	0	46 305
Dörrar och lås/porttele	1 850	48 802
Övriga gemensamma utrymmen	0	4 823
VVS	14 611	42 939
Värmeanläggning/undercentral	13 666	1 589
Ventilation	19 018	0
Elinstallationer	39 909	3 140
Tele/TV/bredband/porttelefon	909	1 060
Hissar	52 614	36 357
Balkonger/altaner	11 195	0
Mark/gård/utemiljö	2 527	0
Garage/parkering	0	1 208
Skador/klotter/skadegörelse	0	2 897
Summa	165 277	189 120

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	73 852	0
VVS	0	40 025
Elinstallationer	0	57 400
Garage/parkering	37 289	0
Summa	111 141	97 425

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	584 550	612 103
Utbetalning elstöd	37 286	0
Uppvärmning	364 960	330 252
Vatten	83 994	71 219
Sophämtning/renhållning	125 665	97 243
Summa	1 196 456	1 110 818

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	95 232	101 333
Kabel-TV	33 464	84 820
Bredband	42 112	0
Fastighetsskatt	187 935	185 485
Summa	358 743	371 638

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 318
Tele- och datakommunikation	8 186	7 528
Inkassokostnader	3 460	1 012
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	7 212	0
Revisionsarvoden extern revisor	22 082	22 082
Styrelseomkostnader	0	3 404
Fritids och trivselkostnader	1 787	4 925
Föreningskostnader	4 546	442
Förvaltningsarvode enl avtal	65 147	63 314
Överlåtelsekostnad	3 642	0
Pantsättningskostnad	7 048	0
Övriga förvaltningsarvoden	3 374	4 515
Administration	12 852	31 633
Konsultkostnader	34 349	7 508
Bostadsrätterna Sverige	5 410	5 410
Summa	179 094	155 090

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	60 375	50 715
Övriga arvoden	-4 830	4 830
Arbetsgivaravgifter	13 080	12 521
Summa	68 625	68 066

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	438 921	325 322
Dröjsmålsränta	30	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	410	719
Övriga räntekostnader	0	96
Summa	439 361	326 137

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 790 000	144 790 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	144 790 000	144 790 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 202 620	-8 235 640
Årets avskrivning	-966 984	-966 980
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 169 604	-9 202 620
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	134 620 396	135 587 380
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 092 000</i>	<i>48 092 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	78 400 000	78 400 000
Taxeringsvärde mark	84 832 000	84 832 000
Summa	163 232 000	163 232 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 000	0
Inköp	0	68 000
Utgående anskaffningsvärde	68 000	68 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Avskrivningar	-6 804	0
Utgående avskrivning	-6 804	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	61 196	68 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	327 119	156 368
Momsavräkning	0	3 574
Klientmedel	0	619 263
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	198
Övriga kortfristiga fordringar	0	14 469
Transaktionskonto	375 590	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 053 866
Summa	1 770 883	1 847 738

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	120 078	114 352
Summa	120 078	114 352

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2025-10-24	3,76 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank	2024-02-28	4,56 %	4 600 000	5 600 000
Swedbank	2024-09-25	0,80 %	7 000 000	7 000 000
Swedbank	2024-09-25	0,65 %	6 200 000	6 200 000
Summa			24 300 000	25 300 000
Varav kortfristig del			17 800 000	5 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 300 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	20 205	22 014
Uppl kostn räntor	82 819	72 508
Uppl kostn vatten	22 045	19 052
Uppl kostnad arvoden	51 593	54 362
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 210	17 080
Förutbet hyror/avgifter	372 293	248 590
Summa	565 165	433 606

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	33 400 000	33 400 000

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Adrian Nickbon
Styrelseledamot

Annette Elisabeth Fransson
Ordförande

Hans Lindén
Styrelseledamot

Kristina Frölander
Styrelseledamot

Liselotte Rosenstam
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

KPMG AB
Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 22:09

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 22.05.2024 19:29

DOCUMENT ID:
Syfn9ssimA

ENVELOPE ID:
r1g29jjjQR-Syfn9ssimA

DOCUMENT NAME:
Brf Snöflingan 1, 769614-8084 - Årsredovisning 2023.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Annette Elisabeth Fransson ae.fransson@gmail.com	Signed Authenticated	22.05.2024 19:43 22.05.2024 19:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/12/22) IP: 83.253.141.199
2. KRISTINA FRÖLANDER kfro@kth.se	Signed Authenticated	22.05.2024 19:44 22.05.2024 19:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/05) IP: 83.253.141.216
3. ADRIAN NICKBON nnickbon@hotmail.se	Signed Authenticated	22.05.2024 19:50 22.05.2024 19:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/09/19) IP: 83.253.141.234
4. LISELOTTE ROSENSTAM lotta.rosenstam@icloud.com	Signed Authenticated	22.05.2024 20:25 22.05.2024 19:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1970/04/06) IP: 83.187.179.208
5. HANS LINDÉN hans.linden@alfamoving.com	Signed Authenticated	22.05.2024 20:32 22.05.2024 20:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/06/10) IP: 83.253.141.211
6. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	22.05.2024 22:09 22.05.2024 21:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) IP: 83.226.97.115

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snöflingan 1, org. nr 769614-8084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöflingan 1 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snöflingan 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

KPMG AB

Niklas Bromér

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
22.05.2024 22:09

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 22.05.2024 19:29

DOCUMENT ID:
BJ4n9osoX0

ENVELOPE ID:
rJ-2qiiiQR-BJ4n9osoX0

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Snöflingan 1 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	22.05.2024 22:09 22.05.2024 21:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/05/24) IP: 83.226.97.115

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed