



Välkommen till årsredovisningen för Brf Snöflingan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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. 4
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. 20

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam.

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

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Byggnadens totalyta utgörs av 2 685 kvm lägenhetsyta, 277 kvm lokalyta 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
Linn Lundahl	Kassör
Liselotte Rosenstam	Styrelseledamot
Adrian Nickbon	Styrelseledamot
Hans Lindén	Styrelseledamot
Kristina Frölander	Styrelseledamot
Eva-Karin Erdenius	Suppleant

Valberedning

Pär Wallin
Ann-Cathrine Hagbo

Firmateckning

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

Revisorer

KPMG AB Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30.

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

- 2024 ● Byte av 2 st. porttelefon (dosor) mot Rålambshovsleden
OVK
- 2023 ● Renovering av entrédörr port 44
Renovering av spricka i garaget

Planerade underhåll

- 2025 ● Målning trä/plank mot gården
Behandling Entrépartier, Ek stora

Avtal med leverantörer

Avfall, återvinning	Remondis Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Mälarenergi AB
El-nät	Ellevio AB
Elavläsning	Infometric AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Försäkringar	Folksam
Hissar (från 240101)	Kone Care
Parkeringsövervakning	Stockholm-Uppsala Läns parkeringsbevakning KB
Porttelefon och passersystem	Great Security
Snöröjning	Craft Tech Sverige AB
Styrelseportal och hemsida	Reduca
Städning	PDS i Stockholm AB
Teknisk förvaltning, underhåll och drift	Alova Fastighetsteknik AB
TV, bredband, telefoni	Tele2
Vattenförsörjning, Avfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall
Värme	Stockholm Exergi AB

Övrig verksamhetsinformation

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Under året har SBC ändrat periodisering på fakturor inför troligt byte av redovisningssätt från K2 till K3 år 2026.

I och med ändringen har SBC dels bokfört fakturor från 2023 samt periodiserat årets fakturor på 2024. Detta innebär att fler kostnader hamnar på 2024 vilket i sin tur påverkar **Rörelseresultatet** och följande nyckeltal och siffror negativt.

- *Sparande per kvm*
- *Elkostnad per kvm*
- *Värmekostnad per kvm*
- *Energikostnad per kvm*
- *Resultat efter fin. poster*
- *Årets kassaflöde*

Avgifterna för lägenheter, garageplatser, laddstolpar samt hyra av förråd höjdes 240101 med 5%.

Styrelsen tog beslut om att höja samma avgifter från 250101 med 3%

Avgifterna för lokalhyresgäster indexregleras.

Förändringar i avtal

Byte av leverantör för försäkring från IF till Folksam 241215.

Byte av leverantör för parkeringsövervakning från Q-park till Stockholm-Uppsala Läns parkeringsbevakning KB 241101

Övriga uppgifter

Under hösten byttes alla markiser mot Rålambshovsleden.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 49 st, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	3 652 276	3 600 977	3 202 057	3 043 380
Resultat efter fin. poster	-331 354	-204 714	-352 974	-154 803
Soliditet (%)	82	81	81	81
Yttre fond	1 793 783	1 415 228	925 532	835 957
Taxeringsvärde	163 232 000	163 232 000	163 232 000	121 593 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	796	793	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	58,5	57,2	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 790	9 050	9 423	9 609
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 387	6 576	6 847	8 702
Sparande per kvm totalyta, kr	196	238	200	323
Elkostnad per kvm totalyta, kr	124	158	166	128
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	132	99	89	109
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	23	19	22
Energikostnad per kvm totalyta, kr	286	280	274	259
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,60	1,77	-	-
Räntekänslighet (%)	9,60	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 128 611 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 nära 2 000 000 kr i likvida medel varav 700 000 kr på ett konto med högre 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, vatten och sophantering har ökat under året. Dessa faktorer är utanför vår direkta kontroll men påverkar föreningens ekonomi.
3. **Ändrat redovisningssätt:** Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Under året har SBC ändrat periodisering på fakturor inför troligt byte av redovisningssätt från K2 till K3 år 2026. I och med ändringen har SBC dels bokfört fakturor från 2023 samt periodiserat årets fakturor på 2024. Detta innebär att fler kostnader hamnar på 2024 vilket i sin tur påverkar **Årets resultat** negativt.

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:** Under 2024 förföll två av föreningens lån vilket resulterade i ökade räntekostnader. För att minska den kostnadsökning det innebär gjordes en större amortering än normalt på 700 000 kr under 2024, och styrelsen planerar att amortera 500 000 kr under 2025.
- 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

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	111 440 000	-	-	111 440 000
Fond, yttre underhåll	1 415 228	-111 141	489 696	1 793 783
Balanserat resultat	-1 277 581	-93 573	-489 696	-1 860 850
Årets resultat	-204 714	204 714	-331 354	-331 354
Eget kapital	111 372 933	0	-331 354	111 041 579

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 371 154
Årets resultat	-331 354
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-489 696
Totalt	-2 192 204

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	82 459
Balanseras i ny räkning	-2 109 745

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 652 276	3 600 975
Övriga rörelseintäkter	3	-18 605	119 677
Summa rörelseintäkter		3 633 671	3 720 652
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 062 793	-2 292 094
Övriga externa kostnader	9	-231 690	-179 094
Personalkostnader	10	-118 264	-68 625
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-973 788	-973 788
Summa rörelsekostnader		-3 386 535	-3 513 601
RÖRELSERESULTAT		247 135	207 051
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		45 024	27 596
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-623 514	-439 361
Summa finansiella poster		-578 490	-411 765
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-331 354	-204 714
ÅRETS RESULTAT		-331 354	-204 714

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	133 653 412	134 620 396
Maskiner och inventarier	13	54 392	61 196
Summa materiella anläggningstillgångar		133 707 804	134 681 592
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		133 707 804	134 681 592
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 240	190 711
Övriga fordringar	14	2 046 615	1 770 883
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	87 853	120 078
Summa kortfristiga fordringar		2 151 707	2 081 671
Kassa och bank			
Kassa och bank		178 722	155 579
Summa kassa och bank		178 722	155 579
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 330 429	2 237 250
SUMMA TILLGÅNGAR		136 038 233	136 918 842

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 440 000	111 440 000
Fond för yttre underhåll		1 793 783	1 415 228
Summa bundet eget kapital		113 233 783	112 855 228
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 860 850	-1 277 581
Årets resultat		-331 354	-204 714
Summa fritt eget kapital		-2 192 204	-1 482 295
SUMMA EGET KAPITAL		111 041 579	111 372 933
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	0	6 500 000
Summa långfristiga skulder		0	6 500 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 600 000	17 800 000
Leverantörsskulder		136 907	279 001
Skatteskulder		377 305	373 420
Övriga kortfristiga skulder		170 953	28 323
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	711 489	565 165
Summa kortfristiga skulder		24 996 654	19 045 909
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		136 038 233	136 918 842

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	247 135	207 051
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	973 788	973 788
	1 220 923	1 180 839
Erhållen ränta	45 024	27 596
Erlagd ränta	-652 338	-429 050
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	613 610	779 385
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	280 265	-165 222
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	179 569	158 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 073 443	772 636
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-1 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	373 443	-227 364
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 599 343	1 826 706
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 972 786	1 599 343

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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 1 630 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 917 228	1 832 905
Hysesintäkter lokaler, moms	637 556	599 086
Hysesintäkter garage	408 870	398 072
Hysesintäkter garage, moms	101 244	90 475
Hysesintäkter p-plats	8 652	8 904
Hysesintäkter förråd, moms	23 364	22 248
Deb. fastighetsskatt, moms	78 768	78 768
Intäkter kabel-TV	75 180	65 832
Elintäkter avräkning, moms	0	-81 160
El	16 200	15 980
El, moms	235 577	382 893
Elintäkter laddstolpe	0	4 800
Elintäkter laddstolpe moms	15 559	6 115
Gemensamhetslokal	1 800	2 000
Övernattnings-/gästlägenhet	3 300	11 000
Dröjsmålsränta	673	525
Pantsättningsavgift	1 719	4 725
Överlåtelseavgift	0	3 834
Administrativ avgift	392	0
Vidarefakturerade kostnader	0	5 177
Vidarefakturerade kostnader, moms	126 195	148 798
Öres- och kronutjämnning	-1	-1
Summa	3 652 276	3 600 975

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	-20 205	122 000
Övriga intäkter	0	-2 323
Övriga intäkter, moms	1 600	0
Summa	-18 605	119 677

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	79 694	80 809
Fastighetsskötsel utöver avtal	8 508	2 015
Fastighetsskötsel gård enl avtal	28 711	4 993
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 240	6 016
Larm och bevakning	0	4 711
Städning enligt avtal	80 215	77 308
Städning utöver avtal	2 257	23 769
Hissbesiktning	3 091	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	7 361	0
Brandskydd	2 764	27 476
Gårdkostnader	14 419	25 827
Gemensamma utrymmen	-14 647	21 063
Garage/parkering	17 779	4 355
Snöröjning/sandning	16 866	133 902
Serviceavtal	32 056	18 370
Mattvätt/Hyrmattor	18 513	17 542
Förbrukningsmaterial	4 231	12 322
Summa	305 058	460 477

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	78 000	3 520
Tvättstuga	0	5 458
Dörrar och lås/porttele	28 906	1 850
Övernattn./gästlägenhet	-300	0
VVS	0	14 611
Värmeanläggning/undercentral	0	13 666
Ventilation	11 646	19 018
Elinstallationer	23 250	39 909
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	909
Hissar	49 504	52 614
Balkonger/altaner	0	11 195
Mark/gård/utemiljö	2 584	2 527
Garage/parkering	405	0
Summa	193 994	165 277

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	0	73 852
Dörrar och lås	2 123	0
Gemensamma utrymmen	4 528	0
Fasader	75 808	0
Garage/parkering	0	37 289
Summa	82 459	111 141

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	456 556	584 550
Utbetalning elstöd	0	37 286
Uppvärmning	488 736	364 960
Vatten	109 682	83 994
Sophämtning/renhållning	173 923	125 665
Summa	1 228 897	1 196 456

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	4 872	95 232
Kabel-TV	14 974	33 464
Bredband	43 170	42 112
Fastighetsskatt	189 370	187 935
Summa	252 386	358 743

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	7 543	8 186
Inkassokostnader	2 845	3 460
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	7 212
Revisionsarvoden extern revisor	22 695	22 082
Styrelseomkostnader	800	0
Fritids och trivselkostnader	5 969	1 787
Föreningskostnader	422	4 546
Förvaltningsarvode enl avtal	47 008	65 147
Överlåtelsekostnad	0	3 642
Pantsättningskostnad	2 580	7 048
Övriga förvaltningsarvoden	0	3 374
Administration	8 886	12 852
Konsultkostnader	6 747	34 349
Vidarefakturerade kostnader	126 195	0
Bostadsrätterna Sverige	0	5 410
Summa	231 690	179 094

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	80 197	60 375
Övriga arvoden	0	-4 830
Arbetsgivaravgifter	38 067	13 080
Summa	118 264	68 625

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	623 514	438 921
Dröjsmålsränta	0	30
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	410
Summa	623 514	439 361

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 790 000	144 790 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	144 790 000	144 790 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 169 604	-9 202 620
Årets avskrivning	-966 984	-966 984
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 136 588	-10 169 604
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	133 653 412	134 620 396
<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	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 000	68 000
Utgående anskaffningsvärde	68 000	68 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 804	0
Avskrivningar	-6 804	-6 804
Utgående avskrivning	-13 608	-6 804
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	54 392	61 196

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	252 551	327 119
Transaktionskonto	731 177	375 590
Borgo räntekonto	1 062 887	1 068 174
Summa	2 046 615	1 770 883

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	10 059	0
Förutbet försäkr premier	19 172	0
Förutbet kabel-TV	4 955	0
Förutbet bredband	14 670	0
Upplupna intäkter	38 997	120 078
Summa	87 853	120 078

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2025-10-24	3,76 %	6 500 000	6 500 000
Swedbank	2025-02-28	2,91 %	4 600 000	4 600 000
Swedbank	2025-03-28	2,89 %	6 300 000	7 000 000
Swedbank	2025-03-28	2,89 %	6 200 000	6 200 000
Summa			23 600 000	24 300 000
Varav kortfristig del			23 600 000	17 800 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 600 000 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	27 095	20 205
Uppl kostn el	49 863	0
Uppl kostnad Värme	54 663	0
Uppl kostn räntor	53 995	82 819
Uppl kostn vatten	27 511	22 045
Uppl kostnad Sophämtning	31 582	0
Uppl kostnad arvoden	51 415	51 593
Förutbetalda intäkter	1 799	0
Uppl lagstadgade soc avg	16 155	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 210	16 210
Förutbet hyror/avgifter	381 201	372 293
Summa	711 489	565 165

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	31 000 000	33 400 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid årsskiftet 2024/2025 hade tre av våra fyra lån rörlig ränta. Den 10 januari 2025 band vi två av dem. 4,6 milj till 2,95% på 3 år 6,2 milj till 2,74% på 1 år

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

Linn Lundahl
Kassör

Liselotte Rosenstam
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 18:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 24.04.2025 15:54

DOCUMENT ID:

BkN95fawkex

ENVELOPE ID:

By59zaw1ee-BkN95fawkex

DOCUMENT NAME:

Brf Snöflingan 1, 769614-8084 - Årsredovisning 2024.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KRISTINA FRÖLANDER kristina.frolander@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 15:59 24.04.2025 15:57	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.131.0
2. ADRIAN NICKBON nnickbon@hotmail.se	Signed Authenticated	24.04.2025 16:00 24.04.2025 15:59	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.51
3. LISELOTTE ROSENSTAM lotta.rosenstam@icloud.com	Signed Authenticated	24.04.2025 16:00 24.04.2025 15:56	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.81.191
4. Annette Elisabeth Fransson ae.fransson@gmail.com	Signed Authenticated	24.04.2025 16:02 24.04.2025 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.136.92
5. EMMA LINN CAROLINE LUNDAHL linn.lundahl@hotmail.se	Signed Authenticated	24.04.2025 16:06 24.04.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.137.124
6. HANS LINDÉN hans.linden@alfamoving.com	Signed Authenticated	24.04.2025 17:20 24.04.2025 17:19	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.130.255
7. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	24.04.2025 18:41 24.04.2025 18:40	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.144.157

* 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 2024.

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 2024 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 utvärderar, 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 revisionssed 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 2024 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 fortlopande 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 försummelse 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.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmohandlingar för räkenskapsåret 2023 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2024 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

24.04.2025 18:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 24.04.2025 15:54

DOCUMENT ID:

ryz55Gavkgx

ENVELOPE ID:

Syx95f6D1gx-ryz55Gavkgx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Snöflingan 1 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	 Signed	24.04.2025 18:41	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	24.04.2025 18:40	Low	IP: 213.64.144.157

* 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