



Välkommen till årsredovisningen för Brf Snöflingan 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
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 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 fastigheterna 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 har 35 bostadsrätter om totalt 2685 kvm, lokaler om 277 kvm och 733 kvm garageyta. Byggnadens totalyta är 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

Eva-Karin Edenius	Ordförande
Linn Lundahl	Kassör (avflyttad 251205)
Adrian Nickbon	Styrelseledamot
Hans Lindén	Styrelseledamot
Kristina Frölander	Styrelseledamot
Carl Johan Nordin	Suppleant

Valberedning

Ann-Cathrine Hagbo
Pär Wallin

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen två i förening

Revisorer

Niklas Bromer Auktoriserad revisor Azets Revision och Rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-08.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda underhåll

- 2025**
- Behandling Ekpartier i entréerna
 - Målning av plank mot gården
 - Byte av torkskåp och torktumlare
 - Installation av ny belysning i hissarna och genomgång av kablage
 - Installation av värmeövervakningssystem investering)

Planerade underhåll

- 2026**
- Inga planerade underhåll

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	Kone Care
Parkeringsövervakning	Stockholm-Uppsala Läns parkeringsbevakning KB
Porttelefoni och passersystem	Great Security
Snöröjning	Craft Tech Sverige AB
Städning	PDS i Stockholm AB
Styrelseportal och hemsida	Reduca
Teknisk förvaltning, underhåll och drift	Alova Fastighetsteknik AB
TV, bredband, telefoni	Tele2
Värme	Stockholm Exergi AB
Värmeövervakning	Kiona
Vattenförsörjning, Avfallshantering	Stockholm Vatten och Avfall

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna för lägenheter, garageplatser, laddstolpar samt hyra för förråd höjdes med 3% från 250101.

Förändringar i avtal

Under året har en gemensam upphandling av bredbandsavtal gjorts tillsammans med Brf Snöflingan 2 och 3, vilket leder till bättre kapacitet och en lägre avgift med början 260101

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 49 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 739 293	3 652 276	3 600 977	3 202 057
Resultat efter fin. poster	-44 906	-331 354	-204 714	-352 974
Soliditet (%)	82	82	81	81
Yttre fond	2 142 031	1 793 783	1 415 228	925 532
Taxeringsvärde	147 685 000	163 232 000	163 232 000	163 232 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	825	915	793	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	53,5	67,6	57,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 529	8 790	9 050	9 423
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 198	6 387	6 576	6 847
Sparande / kvm totalyta, kr	284	196	238	193
Elkostnad / kvm totalyta, kr	95	124	158	166
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	116	132	99	89
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	32	30	23	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	244	286	280	274
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,01	2,60	1,77	1,27
Räntekänslighet (%)	10,34	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 162 813 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.

Uppllysning vid förlust

Föreningens övergripande ekonomi är stabil.

Styrelsen arbetar kontinuerligt för att bibehålla en god ekonomi och hålla kostnaderna i schack genom en aktiv kostnadskontroll och att amortera på lånen.

Under året har ett värmeövervakningssystem installerats för att hålla kontroll på fjärrvärmekostnaden samt en amortering av lånen gjorts på 700 tkr. Vi har haft extraordinära intäkter i form av återvunnen moms på 375 tkr.

Under 2024 och 2025 har förberedelser för implementering av nya redovisningsprinciper, K3, gjorts vilket kan ha påverkan på periodisering av kostnader.

Från och med 2026 kommer redovisningen att ske helt enligt det nya regelverket vilket bland annat kräver en annan avskrivning av anläggningstillgångarna och en tydligare koppling till föreningens underhållsplan.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	111 440 000	-	-	111 440 000
Fond, yttre underhåll	1 793 783	-82 459	952 000	2 663 324
Balanserat resultat	-1 860 850	-248 895	-952 000	-3 061 745
Årets resultat	-331 354	331 354	-44 906	-44 906
Eget kapital	111 041 579	0	-44 906	110 996 673

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 109 745
Årets resultat	-44 906
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-952 000
Totalt	-3 106 651

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	88 099
Balanseras i ny räkning	-3 018 552

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 739 295	3 652 276
Övriga rörelseintäkter	3	407 000	-18 605
Summa rörelseintäkter		4 146 295	3 633 671
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 059 819	-2 062 793
Övriga externa kostnader	9	-275 374	-231 690
Personalkostnader	10	-202 822	-118 264
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-979 170	-973 788
Summa rörelsekostnader		-3 517 185	-3 386 535
RÖRELSERESULTAT		629 110	247 135
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 671	45 024
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-700 687	-623 514
Summa finansiella poster		-674 016	-578 490
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-44 906	-331 354
ÅRETS RESULTAT		-44 906	-331 354

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	132 686 428	133 653 412
Maskiner och inventarier	13	128 033	54 392
Summa materiella anläggningstillgångar		132 814 461	133 707 804
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		132 814 461	133 707 804
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		29 198	17 240
Övriga fordringar	14	2 037 360	2 046 615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	383 271	87 853
Summa kortfristiga fordringar		2 449 828	2 151 707
Kassa och bank			
Kassa och bank		191 229	178 722
Summa kassa och bank		191 229	178 722
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 641 058	2 330 429
SUMMA TILLGÅNGAR		135 455 518	136 038 233

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 440 000	111 440 000
Fond för yttre underhåll		2 663 324	1 793 783
Summa bundet eget kapital		114 103 324	113 233 783
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 061 745	-1 860 850
Årets resultat		-44 906	-331 354
Summa fritt eget kapital		-3 106 651	-2 192 204
SUMMA EGET KAPITAL		110 996 673	111 041 579
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 700 000	0
Summa långfristiga skulder		16 700 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	6 200 000	23 600 000
Leverantörsskulder		477 641	136 907
Skatteskulder		345 400	377 305
Övriga kortfristiga skulder		0	170 953
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	735 804	711 489
Summa kortfristiga skulder		7 758 845	24 996 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		135 455 518	136 038 233

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	629 110	247 135
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	979 170	973 788
	1 608 280	1 220 923
Erhållen ränta	26 671	45 024
Erlagd ränta	-678 067	-652 338
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	956 884	613 610
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-459 543	280 265
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	139 571	179 569
Kassaflöde från den löpande verksamheten	636 913	1 073 443
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-85 827	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-85 827	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-700 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-148 914	373 443
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 972 786	1 599 343
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 823 872	1 972 786

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Snöflingan 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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	1,00 %
Installationer	10,00 %
Inventarier	20,00 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 974 528	1 917 228
Hysesintäkter lokaler, moms	639 139	637 556
Hysesintäkter garage	423 055	408 870
Hysesintäkter garage, moms	102 255	101 244
Hysesintäkter p-plats	8 916	8 652
Hysesintäkter förråd, moms	24 060	23 364
Deb. fastighetskatt, moms	78 768	78 768
Intäkter kabel-TV	77 700	75 180
El	16 740	16 200
El, moms	228 769	235 577
Elintäkter laddstolpe moms	11 044	15 559
Gemensamhetslokal	3 000	1 800
Övriga intäkter	1 000	0
Övernattnings-/gästlägenhet	7 200	3 300
Dröjsmålsränta	61	673
Pantsättningsavgift	4 704	1 719
Överlåtelseavgift	5 880	0
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	1 176	392
Vidarefakturerade kostnader	933	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	130 316	126 195
Öres- och kronutjämning	2	-1
Summa	3 739 295	3 652 276

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Elstöd	20 205	-20 205
Övriga erhållna bidrag	9 450	0
Övriga intäkter	1 800	0
Återvunnen moms	375 545	0
Övriga intäkter, moms	0	1 600
Summa	407 000	-18 605

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	100 320	79 694
Fastighetsskötsel utöver avtal	952	8 508
Fastighetsskötsel gård enl avtal	12 502	28 711
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 240
Städning enligt avtal	77 757	80 215
Städning utöver avtal	15 658	2 257
Besiktningar	1 453	0
Hissbesiktning	8 201	3 091
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	7 361
Brandskydd	21 034	2 764
Gårdkostnader	19 801	14 419
Gemensamma utrymmen	160	-14 647
Garage/parkering	42 550	17 779
Snöröjning/sandning	25 082	16 866
Serviceavtal	47 416	32 056
Mattvätt/Hyrmattor	18 737	18 513
Förbrukningsmaterial	6 542	4 231
Summa	398 167	305 058

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Installationer	71 243	0
Hyseslokaler	10 817	78 000
Tvättstuga	14 718	0
Trapphus/port/entr	9 429	0
Dörrar och lås/porttele	48 594	28 906
Övernattn./gästlägenhet	0	-300
VVS	10 100	0
Ventilation	0	11 646
Elinstallationer	0	23 250
Tele/TV/bredband/porttelefon	1 757	0
Hissar	45 659	49 504
Mark/gård/utemiljö	4 651	2 584
Garage/parkering	15 583	405
Skador/klotter/skadegörelse	24 275	0
Summa	256 827	193 994

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Dörrar och lås	0	2 123
Gemensamma utrymmen	-80	4 528
Hiss	32 970	0
Fasader	0	75 808
Mark/gård/utemiljö	38 959	0
Garage/parkering	16 250	0
Summa	88 099	82 459

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	352 394	456 556
Uppvärmning	429 211	488 736
Vatten	118 831	109 682
Sophämtning/renhållning	95 980	173 923
Grovsopor	5 039	0
Summa	1 001 455	1 228 897

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	78 754	4 872
Skadedjursförsäkring	2 419	0
Kabel-TV	19 281	14 974
Bredband	58 787	43 170
Fastighetsskatt	156 030	189 370
Summa	315 271	252 386

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	3 820	7 543
Inkassokostnader	0	2 845
Revisionsarvoden extern revisor	21 784	22 695
Styrelseomkostnader	5 054	800
Fritids och trivselkostnader	5 509	5 969
Föreningskostnader	1 471	422
Förvaltningsarvode enl avtal	56 611	47 008
Överlåtelsekostnad	9 770	0
Pantsättningskostnad	9 139	2 580
Administration	8 867	8 886
Konsultkostnader	17 625	6 747
Vidarefakturerade kostnader	130 315	126 195
Bostadsrätterna Sverige	5 410	0
Summa	275 374	231 690

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	152 405	80 197
Övriga arvoden	6 860	0
Arbetsgivaravgifter	43 557	38 067
Summa	202 822	118 264

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	700 687	623 514
Summa	700 687	623 514

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
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	-11 136 588	-10 169 604
Årets avskrivning	-966 984	-966 984
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 103 572	-11 136 588
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	132 686 428	133 653 412
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 092 000</i>	<i>48 092 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	80 200 000	74 788 000
Taxeringsvärde mark	63 369 000	84 832 000
Taxeringsvärde garage	4 116 000	3 612 000
Summa	147 685 000	163 232 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 000	68 000
Årets inköp	85 827	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	153 827	68 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-13 608	-6 804
Årets avskrivning	-12 186	-6 804
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 794	-13 608
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	128 033	54 392

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	342 030	252 551
Momsavräkning	62 687	0
Transaktionskonto	577 069	731 177
Borgo räntekonto	1 055 574	1 062 887
Summa	2 037 360	2 046 615

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	261 098	10 059
Förutbet försäkr premier	0	19 172
Förutbet kabel-TV	2 857	4 955
Förutbet bredband	10 255	14 670
Upplupna intäkter	109 061	38 997
Summa	383 271	87 853

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-10-25	2,59 %	5 800 000	6 500 000
Swedbank	2027-12-22	2,95 %	4 600 000	4 600 000
Swedbank	2027-11-25	2,75 %	6 300 000	6 300 000
Swedbank	2026-03-28	2,18 %	6 200 000	6 200 000
Summa			22 900 000	23 600 000
Varav kortfristig del			6 200 000	23 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 400 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	6 941	27 095
Uppl kostnad Fastskött entrepr	12 018	0
Uppl kostnad Städning entrepr	88	0
Uppl kostn el	45 681	49 863
Uppl kostnad Värme	61 240	54 663
Uppl kostn räntor	76 615	53 995
Uppl kostn vatten	31 053	27 511
Uppl kostnad Sophämtning	10 100	31 582
Uppl kostnad arvoden	78 890	51 415
Förutbetalda intäkter	0	1 799
Uppl lagstadgade soc avg	24 786	16 155
Beräknade uppl. sociala avgifter	16 210	16 210
Förutbet hyror/avgifter	372 182	381 201
Summa	735 804	711 489

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2025-12-31

33 400 000

2024-12-31

33 400 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen tog beslut att höja avgiften för lägenheter med 2% från 20260101.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-08.

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

Stockholm

Adrian Nickbon
Styrelseledamot

Eva-Karin Edenius
Ordförande

Hans Lindén
Styrelseledamot

Kristina Frölander
Styrelseledamot

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

Azets Revision och Rådgivning AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.04.2026 19:34

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2026 14:23

DOCUMENT ID:

Byv2_TQ2-I

ENVELOPE ID:

rkP2daQ3ZI-Byv2_TQ2-I

DOCUMENT NAME:

Brf Snöflingan 1, 769614-8084 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

bdf6d1d6c78663aff03b01f3e9fcc8f21115a63e4f59fcf3306f9f90de7a039f30b74a73c72ccbc0fc317ae8802ebfb3aa75da309f59c32dfd7a13d68603e522

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anna Eva-Karin Erdenius ek.erdenius@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 14:39 08.04.2026 14:37	eID Low	Swedish BankID IP: 83.253.131.11
2. KRISTINA FRÖLANDER kristina.frolander@gmail.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 15:05 08.04.2026 15:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.200.46
3. ADRIAN NICKBON nnickbon@hotmail.se	 Signed Authenticated	08.04.2026 16:19 08.04.2026 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.77
4. HANS LINDÉN hans.linden@alfamoving.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 19:24 08.04.2026 19:23	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.192.214
5. Niklas Franz Bromér niklas.bromer@azets.com	 Signed Authenticated	08.04.2026 19:34 08.04.2026 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.11

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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