

Årsredovisning 2024 - 2025

Brf Snöstjärnan

769610-1489



Byl43MLSGWg-Bym42MUBMW

Simpleko

Välkommen till årsredovisningen för Brf Snöstjärnan

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

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

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
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

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 registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 2003-11-13.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2024-03-04.

Säte

Föreningen har sitt säte i Nacka kommun.

Äkta förening

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

Föreningen är frivilligt momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Älta 98:2 i Nacka kommun. Fastigheten byggdes 1993 och förvärvades från JM Älta AB. På fastigheten finns sju stycken bostadshus i sten. Föreningen har 8 hyreslägenheter och 171 bostadsrätter om totalt 12 892 kvm och 2 lokaler om 255 kvm. Det finns 172 parkeringsplatser i föreningen.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Folksam med agent Proinova.

Styrelsens sammansättning

Ann-Sofia Börjesson	Ordförande
Ulf Hansen	Suppleant
Ann-Britt Hahrs	Ledamot
Ingalill Järvin-Hahn	Ledamot 2024
Lennart Sandebjer	Ledamot
Andreas Engström	Suppleant
Sirpa Edin	Ledamot
Mats Odelius	Suppleant
Mari Warenius	Valberedning
Jerker Strid	Valberedning
Jonas Koch	Valberedning
Anders Karlén	Auktoriserad revisor
Marianne Hansen	Moore Allegretto
	Internrevisor

Firmateckning

Firmatecknare Två i förening av ordförande och/eller kassör och 1 ledamot.

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-22. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Förändringar i avtal och väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi:

Årets resultat är positivt (+389 Tkr) och bättre än budgeten vi planerade efter. Det ekonomiska regelverket är omlagt till K3. Vilket medför en mer rättvisande ekonomi av föreningen framöver. K3 gäller för samtliga bostadsrätter i och med 2026.

Den höga inflationen har höjt räntekostnaderna. Genom amorteringar (7 MSEK) har räntekostnaderna modererats. Även avgifter på vatten (+10%) och värme (+17%) har höjts onaturligt mycket men även revision, ekonomisk och teknisk förvaltning, ventilation och tvättservice har höjningar med 2 till 4 %. Revision ökar något mer beroende på omläggning till K3 samt byte av revisor. Bilbranden i våras och en vattenskada är orsak till högre försäkringskostnader i år. Trots dessa kostnadsökningar har bostadsrättsavgiften inte höjts mer än 2% från februari 2025.

Vi önskar fortsätta på den inslagna vägen att inte göra "onödiga" avgiftshöjningar. Vi kan alla som bostadsrättsmedlemmar bidra till en bra miljö och låga kostnader! Vi avvaktar utvecklingen för att göra det bästa möjliga framöver. Vår goda kassa medför att vi kan göra detta.

Amorterat av lån.

Vi har efter konvertering av två hyresrätter till bostadsrätter amorterat ytterligare 7 milj kr, dvs 14 milj kr på två år. Det största lånet av tre var på 24 MSEK i början av verksamhetsåret och är nu på 17 MSEK med rörlig ränta. Med trygghet som främsta mål har vi två lån på över 4% i ränta vilka omsätts under året 2025/2026.

Administration och miljötillsyn:

Administrationen av föreningens taggar ("nycklar") har inventerats och avregistrerat äldre icke gällande.

Med stöd av Riksbyggens Proinova fortsätter avtalet med Försäkringsbolaget Folksam för fastighetsförsäkring. Avgiften för fastighetsförsäkringar ligger tyvärr på en minimiökning med 12 procent. Nya anbud tas in under nästa verksamhetsår.

Kommunens miljöförvaltning har genomfört en tillsyn av fastigheten med godkänt resultat. Skyltar vid branduppställningsplatser ska ses över. Miljöförvaltningen har även en process angående vattenprover där man klassat fastigheten som livsmedelsanläggning. Vilket styrelsen ifrågasatt.

En policy för andrahandsuthyrning är antagen att gälla från 2025-10-01.

El-avtal:

Ingen avtalsförändring med elbolag har gjorts under året och avgifterna har varit stabila.

Nytt avtal är tecknat för datakommunikation med Great Security för klart lägre kostnad och större kapacitet.

Vinter och sommaravtal för utemiljön inkluderat gårdsmiljön.

Julgran uppfördes traditionsenligt av vår entreprenör för utemiljön vinter och sommar, Assars trädgårdstjänster. Vinterhållningen har skötts väl till minskade kostnader genom avrop och en mild vinter. Sommarens aktiviteter har avlöp väl där lekplatserna har genomgått en större renovering efter genomgången på årets stämma (142 KSEK).

Gårdarnas växter och skötsel drivs delvis med lokala initiativ. Trädgårdsgruppen har fört en tynande tillvaro och behöver förstärkning inför nästa år. Gruppen får ett årligt bidrag på 8 KSEK.

Städning och tvättservice.

Från maj 2024 har städbolag bytts till Stockholms Allstäd AB. Efter inledande problem har leveransen stabiliserats.

Serviceavtal för tvättutrustningen i våra tvätttrum är efter övergång till "manuell" tvättmedelshantering tecknat med Electrolux professional.

Ventilation och avlopp

Ett skadat ventilationsrör var orsak till ett ventilationsproblem. För att få reda på hur många lägenheter som kan vara drabbade av detta problem genomfördes en dokumentation och information över lägenheternas fläktsystem i samband med fläktens filterbyte. Det var en av anledningarna till varför föreningen stod för detta underhåll i år. Vi lär oss med tiden hur ventilationen kan hanteras och tar det steg för steg. Lägenhetshavarens hantering, kunskap och underhåll av fläktsystemet är väsentlig för funktionaliteten och förhindrandet av onödiga kostnader.

Preventiv filmning av några huvudstammar för avlopp har relativt nyligen genomförts med gott resultat. Även lufttrummor kontrollerades. Varför stamspolning enligt UH-plan skjuts upp ytterligare något år. Respektive lägenhets stammar är fortsatt lägenhetens ansvar och viktigt att inte typ våtservetter eller liknande spolans ner och orsakar stopp.

Sopor:

Container har tidigare år tillhandahållits för grovsopor 2 ggr om året. Dock kom det med oönskad el i våras. Medförde tre gånger förhöjd avgift. Fortsatt hantering får utredas.

Förändringar av sophantering har fortsatt. Från ifjol har kommun ett huvudansvar för förpackningssopor. På grund av detta tecknades avtal med LL Avfall AB. Vilket medfört att vi nu har två i stället för fyra soprum och en bättre ordning efter stämmobeslut. Tyvärr är det fortfarande några som inte följer reglerna. Dels medför detta extra kostnader för föreningen men även nödvändig kameraövervakning och administration. Ett annat stort problem är att kartonger/pappförpackningar inte packas. Grovsopor lämnas med fördel i returpunkt vid Älta industriområde.

Underhåll av husens fogar och balkonger

Husens dillfogar/rörelsefogar och stuprör har renoverats under 2024. Balkonger och förekommande tak har underhållits under 2025.

Parkeringsplatser och Laddstolpar:

Ett nytt tvåårsavtal angående parkeringsövervakning med P-service ger föreningen 80% av avgiften.

Efter installationen av laddstolpar har vi p-platser med eller utan el och elen debiteras efter förbrukning. Prisjustering sker med släpande redovisning från elleverantörerna. Administration av eldebiteringen har efter problemen med Eways konkurs tecknats med Assemblin på två år. Detta är i samråd med Riksbyggen och gäller efter årsskiftet 2024/2025.

Övrigt:

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan (UH) vilken uppdateras årligen av styrelsen med stöd av Riksbyggen. Årets besiktning av fastigheten enligt stadgarna 15§ den 8 maj var ett underlag för uppdatering av planen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 214 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 12. Vid räkenskapsårets slut fanns det 213 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022
Nettoomsättning, tkr	12 612	12 438	11 807	11 500
Resultat efter fin. poster, tkr	389	-289	966	422
Soliditet (%)	66	61	59	57
Yttre fond, tkr	-	1 243	2 318	3 916
Taxeringsvärde, tkr	282 361	276 136	276 136	276 136
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	837	836	788	772
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,6	80,7	80,6	81,2
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 456	5 070	5 679	5 867
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 183	4 716	5 248	5 400
Sparande / kvm totalyta, kr	274	292	302	305
Elkostnad / kvm totalyta, kr	34	33	36	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	111	104	91	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	95	85	69	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	240	223	196	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,74	2,68	1,37	0,63
Räntekänslighet (%)	5,32	6,07	7,21	7,60

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 vatten (totalt 2 623 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-08-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-08-31
Insatser	67 462	-	671	68 132
Upplåtelseavgifter	27 271	-	3 599	30 871
Fond, yttre underhåll	1 243	-	-1 243	0
Balanserat resultat	8 636	-289	1 243	9 590
Årets resultat	-289	289	389	389
Eget kapital	104 323	0	4 659	108 982

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	9 590
Årets resultat	389
Totalt	9 979

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	575
Balanseras i ny räkning	9 404
	9 979

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

Resultaträkning

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	NOT	2024 - 2025	2023 - 2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 612	12 438
Övriga rörelseintäkter	3	206	222
Summa rörelseintäkter		12 818	12 660
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 7, 8	-7 292	-8 324
Övriga externa kostnader	9	-559	-615
Personalkostnader	10	-186	-214
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 338	-2 252
Summa rörelsekostnader		-10 375	-11 406
RÖRELSERESULTAT		2 443	1 255
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		131	210
Rätekostnader och liknande resultatposter	11	-2 185	-1 753
Summa finansiella poster		-2 054	-1 544
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		389	-289
ÅRETS RESULTAT		389	-289

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-08-31	2024-08-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	156 132	158 389
Markanläggningar	13	1 317	1 383
Maskiner och inventarier	14	132	0
Summa materiella anläggningstillgångar		157 581	159 772
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		157 581	159 772
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		62	64
Övriga fordringar	15	52	32
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	412	442
Summa kortfristiga fordringar		526	538
Kassa och bank			
Kassa och bank		7 967	9 710
Summa kassa och bank		7 967	9 710
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		8 493	10 248
SUMMA TILLGÅNGAR		166 074	170 020

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		99 003	94 733
Fond för yttre underhåll		0	1 243
Summa bundet eget kapital		99 003	95 976
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		9 590	8 636
Årets resultat		389	-289
Summa fritt eget kapital		9 979	8 347
SUMMA EGET KAPITAL		108 982	104 323
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	38 000
Summa långfristiga skulder		0	38 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		55 000	24 000
Leverantörsskulder		497	1 935
Skatteskulder		24	29
Övriga kortfristiga skulder		11	-0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	1 560	1 732
Summa kortfristiga skulder		57 092	27 697
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 074	170 020

Kassaflödesanalys

1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI	2024 - 2025	2023 - 2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 443	1 255
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 338	2 252
	4 781	3 507
Erhållen ränta	193	176
Erlagd ränta	-2 305	-1 551
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 669	2 132
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50	-4
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 485	1 665
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 134	3 793
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-146	-1 715
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-146	-1 715
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	4 270	3 300
Upptagna lån	2 000	0
Amortering av lån	-9 000	-7 000
Depositioner	0	-1
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-2 730	-3 701
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 743	-1 623
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	9 710	11 332
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	7 967	9 710

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Snöstjärnan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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	1,01 - 6,98 %
Om- och tillbyggnad	5 - 10 %
Markanläggningar	4 - 5 %
Maskiner/Inventarier	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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024 - 2025	2023 - 2024
Årsavgifter, bostäder	9 965	9 750
Hysesintäkter, bostäder	905	982
Hysesintäkter, lokaler	377	365
Hysesintäkter, p-platser	512	498
Hysesintäkter, övriga	304	287
Debiterade avgifter	472	500
Övriga intäkter	77	56
Summa	12 612	12 438

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Övriga rörelseintäkter	0	8
Försäkringsersättning	206	214
Summa	206	222

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsskötsel	28	21
Städning	227	283
Besiktning och service	21	28
Trädgårdsarbete	350	246
Snöskottning	127	225
Summa	752	802

NOT 5, REPARATIONER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Reparationer	764	839
Summa	764	839

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024 - 2025	2023 - 2024
Planerat underhåll	869	1 876
Summa	869	1 876

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsel	443	437
Uppvärmning	1 463	1 371
Vatten	1 246	1 122
Sophämtning	217	339
Summa	3 369	3 268

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Fastighetsförsäkringar	250	227
Självrisker	29	0
Kabel-TV	383	472
Arvode teknisk förvaltning	543	522
Fastighetsskatt	332	318
Summa	1 538	1 538

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Förbrukningsmaterial	23	71
Övriga förvaltningskostnader	100	109
Juridiska kostnader	28	17
Revisionsarvoden	58	39
Ekonomisk förvaltning	226	218
Konsultkostnader	29	3
Bankkostnader	9	9
Övriga externa tjänster	87	150
Summa	559	615

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024 - 2025	2023 - 2024
Styrelsearvoden	152	175
Sociala avgifter	34	40
Summa	186	214

**NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2024 - 2025	2023 - 2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	2 185	1 753
Övriga räntekostnader	0	1
Summa	2 185	1 753

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-08-31	2024-08-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	184 348	186 109
Årets inköp	0	1 715
Utrangering i samband med komponentindelning	0	-3 476
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	184 348	184 348
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 959	-27 249
Årets avskrivning	-2 257	-2 186
Utrangering i samband med komponentindelning	0	3 476
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 215	-25 959
Utgående restvärde enligt plan	156 132	158 389
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>48 475</i>	<i>48 475</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	201 933	182 677
Taxeringsvärde mark	80 428	93 459
Summa	282 361	276 136

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	3 443	3 443
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 443	3 443
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 060	-1 994
Årets avskrivning	-66	-66
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 127	-2 060
Utgående restvärde enligt plan	1 317	1 383

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-08-31	2024-08-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	0	0
Årets inköp	146	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	146	0
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-15	0
Utgående ackumulerad avskrivning	-15	0
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	132	0

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	26	28
Skattefordringar	22	0
Övriga fordringar	3	4
Summa	52	32

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA
INTÄKTER

	2025-08-31	2024-08-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	202	180
Försäkringspremier	86	77
Kabel-TV	32	32
Förvaltning	19	18
Inkomsträntor	73	135
Summa	412	442

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-08-31	SKULD 2025-08-31	SKULD 2024-08-31
Nordea	2025-11-19	4,21 %	15 000	15 000
Nordea	2026-05-20	4,02 %	23 000	23 000
Nordea	2025-06-19	2,67 %	17 000	24 000
Summa			55 000	62 000
Varav kortfristig del			55 000	24 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 000 tkr.

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 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-08-31	2024-08-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1	0
Städning	19	19
El	36	27
Uppvärmning	65	58
Utgiftsräntor	139	258
Vatten	107	181
Löner	83	89
Sophämtning	9	18
Sociala avgifter	19	20
Förutbetalda avgifter/hyror	1 048	1 028
Beräknat revisionsarvode	34	34
Summa	1 560	1 732

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-08-31	2024-08-31
Fastighetsinteckning	120 308	120 308

Underskrifter

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

Nacka kommun

Ann-Britt Hahrs
Styrelseledamot

Anna-Sofia Hallberg Börjesson
Ordförande

Benkt Lennart Sandebjer
Styrelseledamot

Sirpa Elisabet Edin
Styrelseledamot

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

Moore Allegretto AB
Anders Karlén
Auktoriserad Revisor

Marianne Hansen
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

10.12.2025 09:37

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 09.12.2025 08:41

DOCUMENT ID:

Bym42MUBMWe

ENVELOPE ID:

Byl43MLSGWg-Bym42MUBMWe

DOCUMENT NAME:

Brf Snöstjärnan, 769610-1489 - Årsredovisning 2025-08-31.pdf

19 pages

SHA-512:

fc14cca3a39b9b641ebb21f6113d1b9fccffaf9509b49232
ac9002fba1bf96b7099feb6b8b41afb53bfc10126d0c0a1
49b4247ca2eb35e21c5773e50adcf2020

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-Sofia L Hallberg Börjesson fia@snostjarnan.se	 Signed Authenticated	09.12.2025 13:17 09.12.2025 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 85.227.87.30
2. SIRPA ELISABET EDIN sirpa@snostjarnan.se	 Signed Authenticated	09.12.2025 13:57 09.12.2025 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.20.88
3. BENKT LENNART SANDEBJER lennart@snostjarnan.se	 Signed Authenticated	09.12.2025 21:45 09.12.2025 08:57	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.18.192
4. Ann-Britt Linnéa Hahrs ann-britt@snostjarnan.se	 Signed Authenticated	09.12.2025 22:02 09.12.2025 22:01	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.20.102
5. MARIANNE HANSEN marianne.vikbo@gmail.com	 Signed Authenticated	10.12.2025 08:28 10.12.2025 08:27	eID Low	Swedish BankID IP: 83.227.22.52
6. ANDERS KARLÉN anders.karlen@mooreswedden.se	 Signed Authenticated	10.12.2025 09:37 10.12.2025 09:36	eID Low	Swedish BankID IP: 185.138.67.25

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snöstjärnan

Org.nr 769610-1489

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöstjärnan för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31.

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 2025-08-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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. Risken 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Snöstjärnan för räkenskapsåret 2024-09-01 – 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 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.

Stockholm den dagen som framgår av vår elektroniska underskrift

Anders Karlén
Auktoriserad revisor
Moore Allegretto AB

Marianne Hansen
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

11.12.2025 09:30

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 09.12.2025 08:41

DOCUMENT ID:

S1WEnG8HfWI

ENVELOPE ID:

HyV3GLSfZx-S1WEnG8HfWI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse med förtroendevald revisor Brf Snös tjärnan.pdf

3 pages

SHA-512:

5b33115533dc464a8465df7ee74a36d6c37de897b4424
ef53803ac60fad96af22f4c06306a50317b2ef73c0da8cb
e6ca4da450528fa2da442ee28f204f681788

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDERS KARLÉN	Signed	10.12.2025 09:37	eID	Swedish BankID
anders.karlen@mooreswe den.se	Authenticated	10.12.2025 09:33	Low	IP: 185.138.67.25
2. MARIANNE HANSEN	Signed	11.12.2025 09:30	eID	Swedish BankID
marianne.vikbo@gmail.co m	Authenticated	11.12.2025 09:30	Low	IP: 83.227.22.52

* 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

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



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