

Brf Snöflingan


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2024



BJUKG7a1eg-rkdYzQ6yxg

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Noter till resultaträkning	13-14
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snöflingan (769609-1003) får härmed avge redovisning för föreningens räkenskapsår 2024-01-01 till 2024-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun. Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-12-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2002-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-19.

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

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Skidspåret 3 i Stockholms kommun, omfattande adressen Snöflingebacken 9. Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB. Försäkringen innefattar styrelseansvar. Försäkringen innefattar inte bostadsrättstillägg.

Föreningens garage hyrs ut till en privatperson, ej medlem i föreningen. Garaget används som lagerlokal. Ett rum i bottenvåningen används som övernattningsrum, som föreningens medlemmar kan hyra mot en avgift. Styrelsen har sina styrelsemöten i övernattningsrummet vid behov. Föreningen använder ett rum som gemensam bastu och duschrum.

Föreningen har 12 parkeringsplatser, varav sex stycken med laddstolpe för elbil.

Samtliga parkeringsplatser upplåtes till boende i huset. Föreningen har ingen gästparkering.

BYGGNADSÅR OCH YTOR

Huset byggdes 1950 och är ett flerbostadshus i åtta våningar med delvis inredd vindsvåning. Tomtarean är 2.212 kvm.

Innehavet specificeras nedan:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
22	Lägenheter, bostadsrätt	1 616
2	Lägenheter, hyresrätt	122
2	Lokaler, hyresrätt	88
12	Antal p-platser	

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING:

Namn	Roll
Johnni Lindkvist	Ordförande
Anastasios Karagkounis	Sekreterare
Rebecka Lavér	Kassör
Marie Fogelberg	Ledamot
Annica Sandberg	Suppleant

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

Styrelsen har fortsatt samarbeta med medlemmarna Johan och Jens utanför styrelsen, som bidragit till problemlösning, organisation och kommunikation.

VALBEREDNING
Hanna Sundén
Johan Strandler.

REVISOR
Peter Ryberg, Conseil Revision

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.
Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-05-27. På stämman deltog 11 medlemmar.

UTFÖRDA STÖRRE UNDERHÅLLS- OCH INVESTERINGSÅTGÄRDER

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2024-2025	Oljecistern underkändes och skrotades. Nya oljetankar och oljebrännare installerades.
2022	Windoors åtgärdade samtliga punkter från 5-års garantibesiktningen
2022	Installation av laddstolpar på sex parkeringsplatser
2021	Ny torktumlare monterades i tvättstugan
2021	Stamspolning genomfördes i hela fastigheten
2021	Montage av två varmvattenberedare
2020	5-års garantibesiktning av fönstermontaget genomfördes och följs upp under 2021
2019	Åtgärder för att säkra rätt varmvattentemperatur och minska energiförbrukningen
2019	Electrolux Wascator installerades i tvättstugan
2019	Installation av snörasskydd och taksäkerhetspaket
2018	Windoors åtgärdade fel på fönster och balkongdörrar enligt garantibesiktningen
2017	Termostater installerades på alla radiatorer
2017	Garantibesiktning av fönster genomfördes
2017	Fastighetsbesiktning genomförd
2015-2017	Renovering av bergvärmesystem
2015-2016	Byte av fönster och balkongdörrar
2014	Bredband med optofiber
2013	Dörrautomatik till porten
2012	Nya planteringar och gräsmatta
2011	Nya balkonger
2010	Eldragning i lägenheter
2009	Renovering av tvättstugan
2009	Elstambyte inklusive elcentral
2008	Fönsterrenovering
2006	Bergvärme installerat
1999	Stambyte, vertikalt och horisontellt
1996	Fasadrenovering

STÖRRE PLANERADE UNDERHÅLL

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2025	Optimering av bergvärmesystem med frånluftsåtervinning för att minska uppvärmningskostnaderna över tid. Föreningens likviditet är god och föreningen bör inte behöva ta ytterligare lån för detta.

ÅRSAVGIFTER

Avgifterna höjdes från och med 2024-04-01 med 10 procent.
Under 2025 planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsändring.

MEDLEMSINFORMATION

Vid årets början var antalet medlemmar 35 st. Under året har 3 tillkommit samt 3 avgått.
Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 35 st.

AVTAL

Föreningens avtal under året:

<u>Avtalstyp</u>	<u>Leverantör</u>
Lånetjänster	Handelsbanken
Elleverantör	Fortum Markets
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm
Städservice	Correct Miljövård
Sophämtning	Stockholm Vatten & Avfall
Serviceavtal tvättstuga	Hushållsservice i Söderort
Snöplogning och sandning	Myrängens Entreprenad & Fastighetservice
Takskottning och besiktning av taksäkerhet	VM Tak
Service Hiss	St. Eriks Hiss

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

För de två hyresrätterna har föreningen som mål att följa avtal mellan allmännyttan och Hyresgästföreningen för att justera hyresnivåerna årligen.

Föreningen genomförde en hyreshöjning med 4,5% fr.o.m. 1 november 2023. Ingen höjning gjordes under 2024. Hyrorna kommer höjas med 5% fr.o.m. 1 april 2025.

I början av 2024 sålde föreningen investeringen i en räntefond och realiserade en bra vinst. Vinsten sattes in på ett sparkonto med fördelaktig ränta, för att kunna nyttjas vid den planerade optimeringen av bergvärmesystemet samt installation av frånluftsåtervinning.

Föreningen har under året kontinuerligt amorterat på föreningens lån, för att långsiktigt minska räntekänsligheten. Amorteringen skedde på det lån med högst ränta. Styrelsen band två av föreningens fyra lån på ett år. Ett av lånen var rörligt (tre månader) och ett lån löpte ut 2024-12-30. Bindningstiden motiverades av Riksbankens och andra stora bankers prognoser om styrräntan under 2025.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

Oljecisternen underkändes vid en besiktning. Föreningen har låtit riva och skrota oljecisternen och en mindre oljetank installerades under 2024. Tre ytterligare oljetankar kommer installeras i början av 2025. Föreningen har även bytt ut oljebrännaren.

I trädgården har föreningen byggt ett stöd till tallen och ställt ut en ny tunna för regnvatten.

Föreningen hade en gemensam städdag för alla boende den 20 april.

KOMMUNIKATION

Styrelsen har kontinuerligt informerat om styrelsearbetet och uppmuntrat till delaktighet i föreningens trivsel, säkerhet, kostnadsbesparingar och demokrati genom anslag och nyhetsblad i brevlådor.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	1 798	1 681	1 468	1 463
Resultat efter fin. poster (tkr)	492	377	-164	161
Soliditet (%)	61,6	61,2	57,9	58,4
Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	942	791	688	688
Skuldsättning per kvm totalyta (kr)	5 762	5 739	6 387	6 485
Skuldsättning per kvm brf yta (kr)	6 510	6 813	6 813	6 813
Sparande per kvm totalyta (kr)	406	370	110	240
Räntekänslighet (%)	7	8	10	10
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	156	248	314	196
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)	85	75	81	82

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	17 298 504	1 681 606	1 217 224	-3 333 477	376 651	17 240 508
Resultatdisposition enl föreningsstämman						
Förändring av fond för yttre underhåll			169 737	-169 737		
Balanseras i ny räkning				376 651	-376 651	
Årets resultat					446 666	446 666
Belopp vid årets utgång	17 298 504	1 681 606	1 386 961	-3 126 563	446 666	17 687 174

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-3 126 563
Årets resultat	<u>446 666</u>
Totalt	-2 679 897

Avsättning till yttre fond	169 737
Balanseras i ny räkning	<u>-2 849 634</u>
Summa	-2 679 897

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 797 509	1 681 282
Övriga rörelseintäkter		240	155 896
Summa rörelseintäkter		1 797 749	1 837 178
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	3	-1 039 240	-881 004
Övriga externa kostnader	4	-34 938	-95 319
Personalkostnader och arvoden	5	-	-5 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295 477	-309 372
Summa rörelsekostnader		-1 369 655	-1 291 689
Rörelseresultat		428 094	545 489
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		217 708	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		81 839	40 190
Räntekostnader och liknande resultatposter		-236 127	-209 028
Summa finansiella poster		63 420	-168 838
Resultat efter finansiella poster		491 514	376 651
Resultat före skatt		491 514	376 651
Skatt		-44 848	-
Årets resultat		446 666	376 651

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	24 683 667	24 942 332
Inventarier, maskiner och installationer	7	177 733	214 545
Summa materiella anläggningstillgångar		24 861 400	25 156 877
Summa anläggningstillgångar		24 861 400	25 156 877
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	6 439
Övriga fordringar	8	2 856 524	2 223 762
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		60 678	2 024
Summa kortfristiga fordringar		2 917 202	2 232 225
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	9	944 784	700 213
Summa kortfristiga placeringar		944 784	700 213
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	-	98 849
Summa kassa och bank		-	98 849
Summa omsättningstillgångar		3 861 986	3 031 287
SUMMA TILLGÅNGAR		28 723 386	28 188 164

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 980 110	18 980 110
Fond för yttre underhåll		1 386 961	1 217 224
Summa bundet eget kapital		20 367 071	20 197 334
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 126 563	-3 333 477
Årets resultat		446 666	376 651
Summa fritt eget kapital		-2 679 897	-2 956 826
Summa eget kapital		17 687 174	17 240 508
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	7 000 000	7 000 000
Summa långfristiga skulder		7 000 000	7 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld	11	3 520 897	3 640 897
Leverantörsskulder		247 438	124 597
Skatteskulder		48 576	2 744
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		219 301	179 418
Summa kortfristiga skulder		4 036 212	3 947 656
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		28 723 386	28 188 164

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	428 094	545 489
Avskrivningar	295 477	309 372
Erlagd ränta och ränteintäkter	63 420	-168 838
Skatt	-44 848	-
	<u>742 143</u>	<u>686 023</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	742 143	686 023
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar	6 439	-6 439
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga kortfristiga fordringar	-58 747	58 408
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder	122 841	-29 989
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder	85 716	-66 709
Kassaflöde från den löpande verksamheten	898 392	641 294
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-120 000	-1 200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-120 000	-1 200 000
Årets kassaflöde	778 392	-558 706
Likvida medel vid årets början	3 019 276	3 577 982
Likvida medel vid årets slut	3 797 668	3 019 276

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	109 år	(109 år)
Ombyggnad	109 år	(109 år)
Bergvärme	5%	(5%)
Maskiner, inventarier och installationer	10-20%	(10-20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter	1 477 398	1 374 269
Hyror	270 240	253 742
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 731	966
Övriga hyresintäkter (IT/Bredband)	44 140	52 305
	1 797 509	1 681 282

Not 3 Drift- och fastighetskostnader

	2024	2023
Drift		
Fastighetsskötsel	7 287	-
Städning	18 169	18 827
Tillsyn, besiktning, kontroller	14 752	15 200
Trädgårdsskötsel	-	2 250
Snöröjning	39 499	66 425
Reparationer	203 116	50 269
El	202 206	245 761
Uppvärmning, olja	131 883	133 091
Vatten	97 548	81 053
Sophämtning	54 880	34 602
Försäkringspremie	56 670	50 137
Fastighetsavgift bostäder	39 120	38 136
Fastighetsskatt lokaler	3 790	3 790
Övriga fastighetskostnader	8 190	2 909
Kabel-tv/Bredband/IT	51 008	46 712
Förvaltningsarvode ekonomi	82 955	59 598
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 813	685
Panter och överlåtelser	8 953	1 208
Teknisk förvaltning utöver avtal	-	19 865
Övriga externa tjänster	10 401	10 486
	1 039 240	881 004
Underhåll		
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 039 240	881 004

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Porto / Telefon	5 938	2 819
Konsultarvode	-	68 750
Revisionarvode	29 000	23 750
Summa	34 938	95 319

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	-	5 994
	-	5 994

Föreningen har i likhet med föregående år inte haft någon anställd personal

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	16 723 897	16 723 897
-Ombyggnad	3 198 263	3 198 263
-Mark	8 178 601	8 178 601
-Markanläggning	1 256 215	1 256 215
	29 356 976	29 356 976
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 414 644	-4 152 816
-Årets avskrivning enligt plan	-258 665	-261 828
	-4 673 309	-4 414 644
Redovisat värde vid årets slut	24 683 667	24 942 332
Taxeringsvärde		
Byggnader	22 380 000	22 380 000
Mark	34 199 000	34 199 000
Summa	56 579 000	56 579 000
Bostäder	56 200 000	56 200 000
Lokaler	379 000	379 000
Summa	56 579 000	56 579 000

Not 7 Inventarier, maskiner och installationer

	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	519 359	519 359
	519 359	519 359
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-304 814	-257 270
-Årets avskrivning enligt plan	-36 812	-47 544
	-341 626	-304 814
Redovisat värde vid årets slut	177 733	214 545

Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2024	2023
Avräkningskonto SHB Fastighetsägarna	2 852 883	2 220 214
Skattekonto	<u>3 641</u>	<u>3 548</u>
Summa	2 856 524	2 223 762

Avräkningskonto Fastighetsägarna likvida medel specificeras i kassaflödesanalysen som kassa och bank.

Not 9 Övriga kortfristiga placeringar

	2024	2023
Handelsbanken Lux Räntefond (Sålt under året)	-	700 213
Handelsbanken	<u>944 784</u>	<u>-</u>
Summa	944 784	700 213

Not 10 Kassa och bank

	2024	2023
Handelsbanken	<u>-</u>	<u>98 849</u>
Summa	-	98 849

Not 11 Skulder till kreditinstitut

<i>Kreditgivare</i>	<i>Villkors- ändrings- dag</i>	<i>Räntesats 2024-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2024-12-31</i>	<i>Amorteras inom 1 år</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>
Stadshypotek	2026-12-30	2,43%	3 500 000		3 500 000
Stadshypotek	2029-12-30	2,00%	3 500 000		3 500 000
Stadshypotek	2025-12-30	2,93%	1 100 449	120 000	1 220 449
Stadshypotek	2025-12-30	2,93%	<u>2 420 448</u>		<u>2 420 448</u>
			10 520 897	120 000	10 640 897
Varav långfristig del			7 000 000		7 000 000
Varav kortfristig del			<u>3 520 897</u>		<u>3 640 897</u>
			10 520 897		10 640 897

Föreningens kortfristiga lån är rörliga eller kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år. Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2024	2023
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	11 841 000	11 841 000
Summa ställda säkerheter	11 841 000	11 841 000

Not 13 Eventualförpliktelser

	2024	2023
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Underskrifter

Stockholm 2025- -

Johnni Lindqvist

Evelina Carborn

Marie Fogelberg

Anastasios Karagkounis

Rebecka Lavér

Min revisionsberättelse har lämnats den 2025- -

Peter Ryberg
Auktoriserad Revisor



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

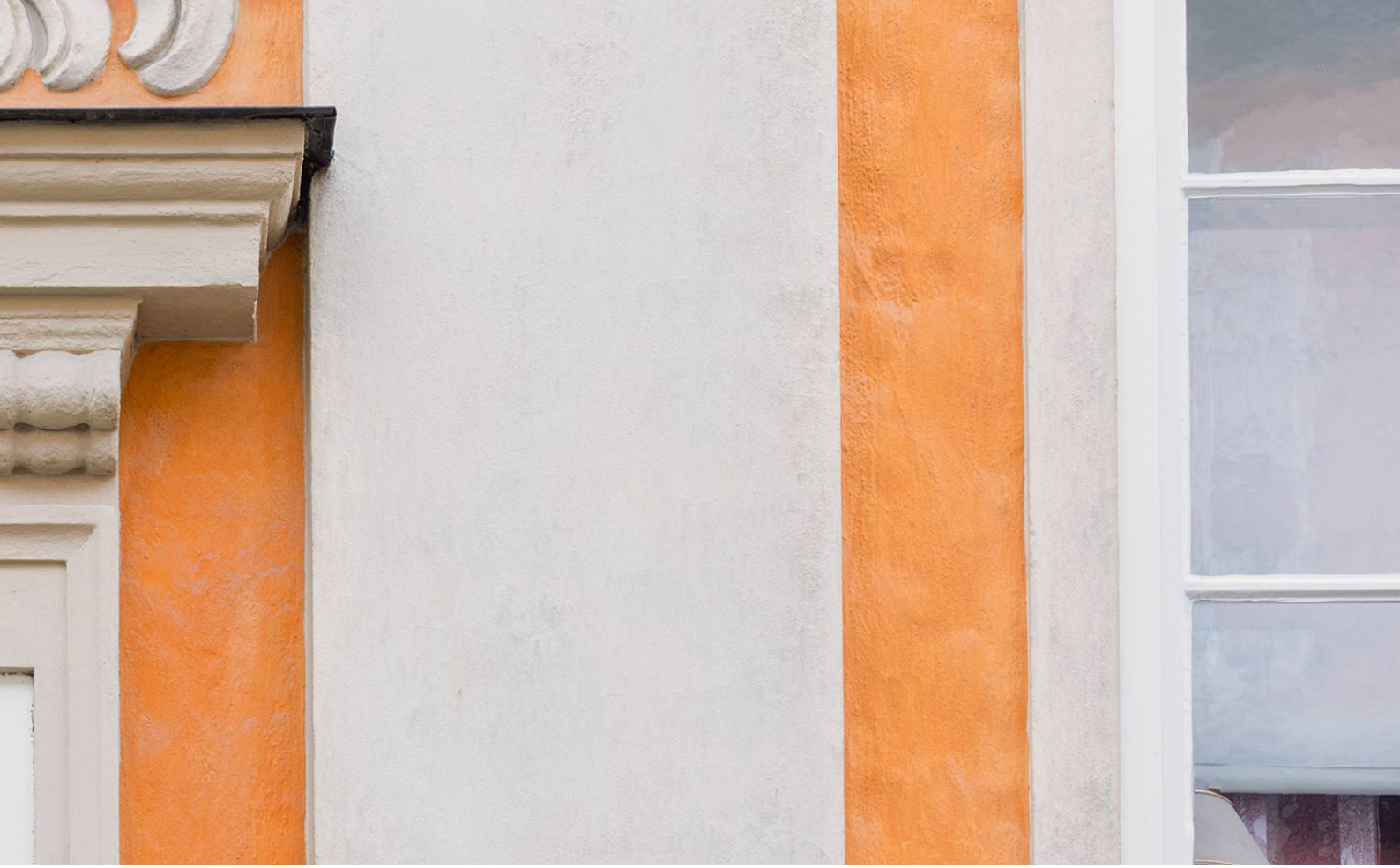
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.





Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

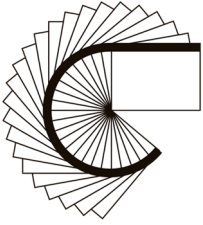
Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Snöflingan
Org.nr. 769609-1003

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Snöflingan för år 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

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 mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Snöflingan för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Ryberg

Auktoriserad revisor