



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Snökristallen

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 3
Flerårsöversikt .....	s. 4
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

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

### Resultaträkning

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

### Balansräkning

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

### Kassaflödesanalys

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

### Noter

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

### Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-10. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-05-06 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2011-04-21.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bandyn 2	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2029. Styrelsen kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2069.

Fastigheten är försäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 759 kvm. Byggnadernas totalyta är 3490 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Robert Rohammar	Ordförande
Anders Enar Edin	Sekreterare
Elisabeth Nyhlén	Styrelseledamot
Henrik Arvid Mattias Sedvall	Styrelseledamot
Linus Gierтта	Styrelseledamot
Lars Ola Martin Vanderlén	Suppleant

### Valberedning

Daniel Boberg  
Louise Gierтта

### **Firmateckning**

Firman tecknas av styrelsen, två i förening

### **Revisorer**

Niclas Wärenfeldt    Revisor    BoRevision i Sverige AB

### **Sammanträden och styrelsemöten**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

### **Teknisk status**

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

### **Övrig verksamhetsinformation**

- Garageporten har reparerats
- Fixat dörren till soprummet med dörrstopp för sophämtarna att ställa upp dörren med
- Föreningens anordnade Loppis den 31 augusti
- Vi hade inbrott i garaget den 11 april
- Godkänd radonmätning i januari
- Januari, laddboxarna reparerade och har fungerat felfritt sedan dess

Städdagar har ägt rum både vår och höst med följande moment:

- Bortforsling av grovsopor
- Klippt buskar samt beskärning av plommonträd på höstens städdag

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

#### **Ekonomi**

Avgifterna har höjts för att täcka kostnadshöjningar främst från fjärrvärme och VA  
Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-03-01 med 13%.

#### **Förändringar i avtal**

- Sagt upp Sappa som teveleverantör och gjort tv avtal valfritt för samtliga boende

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 59 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 3. Vid räkenskapsårets slut fanns det 60 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 684 635	2 484 339	2 267 098	2 212 955
Resultat efter fin. poster	-398 080	-493 134	-498 284	-627 340
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	1 068 516	949 754	541 946	941 880
Taxeringsvärde	135 936 000	135 936 000	135 936 000	80 864 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	895	822	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,8	88,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 616	6 681	6 746	6 992
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 230	5 282	5 333	5 528
Sparande per kvm totalyta, kr	197	133	127	237
Elkostnad per kvm totalyta, kr	97	105	67	56
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	75	58	59	49
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	35	24	19	18
Energikostnad per kvm totalyta, kr	206	187	145	123
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,21	2,16	-	-
Räntekänslighet (%)	7,40	8,12	-	-

**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 och vatten (totalt 220 687 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

## Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	71 413 000	-	-	71 413 000
Fond, yttre underhåll	949 754	-16 938	135 700	1 068 516
Balanserat resultat	-4 610 245	-476 196	-135 700	-5 222 141
Årets resultat	-493 134	493 134	-398 080	-398 080
<b>Eget kapital</b>	<b>67 259 375</b>	<b>0</b>	<b>-398 080</b>	<b>66 861 295</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 086 441
Årets resultat	-398 080
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-135 700
<b>Totalt</b>	<b>-5 620 221</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	-
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 620 221</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 684 635	2 484 339
Övriga rörelseintäkter	3	3 240	70 503
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 687 875</b>	<b>2 554 842</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 604 047	-1 583 406
Övriga externa kostnader	9	-156 792	-141 497
Personalkostnader	10	0	438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-941 952	-941 952
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 702 791</b>	<b>-2 666 417</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-14 916</b>	<b>-111 575</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 320	19 188
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-405 484	-400 747
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-383 164</b>	<b>-381 559</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-398 080</b>	<b>-493 134</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-398 080</b>	<b>-493 134</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 18	83 469 266	84 411 218
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>83 469 266</b>	<b>84 411 218</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>83 469 266</b>	<b>84 411 218</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		62 407	104 476
Övriga fordringar	13	2 065 763	1 595 308
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	111 818	43 925
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 239 988</b>	<b>1 743 709</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	15	50 000	50 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		14 977	14 449
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 977</b>	<b>14 449</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 304 965</b>	<b>1 808 159</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>85 774 232</b>	<b>86 219 377</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		71 413 000	71 413 000
Fond för yttre underhåll		1 068 516	949 754
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 481 516</b>	<b>72 362 754</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 222 141	-4 610 245
Årets resultat		-398 080	-493 134
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 620 221</b>	<b>-5 103 379</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>66 861 295</b>	<b>67 259 375</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	10 516 311	14 110 994
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 516 311</b>	<b>14 110 994</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 737 263	4 322 000
Leverantörsskulder		92 268	93 585
Skatteskulder		134 604	130 608
Övriga kortfristiga skulder		26 481	42 554
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	406 009	260 261
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 396 625</b>	<b>4 849 008</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>85 774 232</b>	<b>86 219 377</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-14 916</b>	<b>-111 575</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	941 952	941 952
	<b>927 036</b>	<b>830 377</b>
Erhållen ränta	22 320	19 188
Erlagd ränta	-397 492	-400 679
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>551 864</b>	<b>448 886</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-37 066	-158 936
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	124 362	67 371
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>639 160</b>	<b>357 321</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-179 420	-179 420
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-179 420</b>	<b>-179 420</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>459 740</b>	<b>177 901</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 473 841</b>	<b>1 295 940</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 933 581</b>	<b>1 473 841</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av 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 %
---------	-----

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 160 498	1 911 924
Hysesintäkter garage, moms	130 600	130 600
Hysesintäkter p-plats	55 656	56 706
Hysesintäkter p-plats, moms	4 200	4 200
Deb. fastighetskatt, moms	8 640	8 640
Intäkter kabel-TV	81 000	97 200
Bredband	5 904	0
Varmvatten, moms	76 444	67 745
El, moms	144 243	197 337
Elintäkter laddstolpe moms	18 473	3 261
Dröjsmålsränta	388	424
Pantsättningsavgift	859	1 050
Överlåtelseavgift	4 299	5 252
Administrativ avgift	294	0
Öres- och kronutjämning	1	0
Övriga intäkter	-6 864	0
<b>Summa</b>	<b>2 684 635</b>	<b>2 484 339</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	70 503
Övriga erhållna bidrag	3 240	0
<b>Summa</b>	<b>3 240</b>	<b>70 503</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	50 121	43 337
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 383	951
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	8 000
Städning enligt avtal	42 924	38 967
Hissbesiktning	4 555	4 409
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	11 250
Brandskydd	0	5 075
Myndighetstillsyn	6 773	18 066
Gårdkostnader	420	2 025
Gemensamma utrymmen	4 247	1 194
Garage/parkering	0	375
Snöröjning/sandning	81 690	64 250
Serviceavtal	35 191	37 156
Mattvätt/Hyrmattor	0	7 329
Fordon	798	0
Förbrukningsmaterial	0	8 995
<b>Summa</b>	<b>228 102</b>	<b>251 379</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	3 634	4 351
VVS	6 027	38 476
Värmeanläggning/undercentral	0	5 744
Ventilation	6 875	7 158
Elinstallationer	3 899	4 238
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	5 572
Hissar	22 100	8 072
Garage/parkering	14 950	0
Skador/klotter/skadegörelse	9 086	5 944
<b>Summa</b>	<b>66 571</b>	<b>79 554</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Ventilation	0	16 938
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>16 938</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	338 467	367 389
Uppvärmning	260 150	201 997
Vatten	121 421	83 319
Sophämtning/renhållning	129 097	70 071
<b>Summa</b>	<b>849 136</b>	<b>722 776</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	18 860	55 833
Tomträttsavgäld	284 000	284 000
Kabel-TV	34 728	54 653
Bredband	54 610	51 708
Fastighetskatt	68 040	66 564
<b>Summa</b>	<b>460 238</b>	<b>512 758</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	3 615	1 316
Tele- och datakommunikation	1 317	0
Inkassokostnader	566	515
Revisionsarvoden extern revisor	22 625	19 750
Styrelseomkostnader	8 597	0
Fritids och trivselkostnader	1 249	13 437
Föreningskostnader	1 288	473
Förvaltningsarvode enl avtal	89 479	85 850
Överlåtelsekostnad	8 098	0
Pantsättningskostnad	7 452	2 626
Administration	1 887	8 191
Konsultkostnader	10 619	3 969
Bostadsrätterna Sverige	0	5 370
<b>Summa</b>	<b>156 792</b>	<b>141 497</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Övriga arvoden	0	-438
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>-438</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	405 330	400 407
Dröjsmålsränta	0	2
Kostnadsränta skatter och avgifter	154	338
<b>Summa</b>	<b>405 484</b>	<b>400 747</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	94 194 960	94 194 960
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>94 194 960</b>	<b>94 194 960</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-9 783 742	-8 841 790
Årets avskrivning	-941 952	-941 952
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-10 725 694</b>	<b>-9 783 742</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>83 469 266</b>	<b>84 411 218</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	78 936 000	78 936 000
Taxeringsvärde mark	57 000 000	57 000 000
<b>Summa</b>	<b>135 936 000</b>	<b>135 936 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	139 775	135 917
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	3 820	0
Övriga kortfristiga fordringar	3 564	0
Transaktionskonto	848 304	391 824
Borgo räntekonto	1 070 300	1 067 568
<b>Summa</b>	<b>2 065 763</b>	<b>1 595 308</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	12 900	0
Förutbet städ	4 344	0
Förutbet försäkr premier	81 647	43 925
Förutbet bredband	12 927	0
<b>Summa</b>	<b>111 818</b>	<b>43 925</b>

## NOT 15, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Andra värdepapper	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2026-11-18	4,04 %	6 437 731	6 471 151
Nordea	2026-11-18	2,85 %	4 217 000	4 322 000
Nordea	2025-09-17	1,16 %	7 598 843	7 639 843
<b>Summa</b>			<b>18 253 574</b>	<b>18 432 994</b>
Varav kortfristig del			7 737 263	4 322 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 356 474 kr.

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

## NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	5 020	0
Uppl kostn el	31 639	0
Uppl kostnad Värme	31 580	0
Uppl kostnad Extern revisor	21 000	19 000
Uppl kostn räntor	48 892	40 900
Uppl kostn vatten	27 897	0
Uppl kostnad Sophämtning	17 190	0
Förutbet hyror/avgifter	222 791	200 361
<b>Summa</b>	<b>406 009</b>	<b>260 261</b>

**NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER**

Fastighetsinteckning

2024-12-31

24 440 000

2023-12-31

24 440 000

**NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Avgifterna har höjts med 9% från januari 2025 för att täcka kostnadshöjningar främst från fjärrvärme och VA

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Anders Enar Edin  
Sekreterare

---

Elisabeth Nyhlén  
Styrelseledamot

---

Henrik Arvid Mattias Sedvall  
Styrelseledamot

---

Linus Giertta  
Styrelseledamot

---

Robert Rohammar  
Ordförande

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

---

BoRevision i Sverige AB  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 22:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.03.2025 15:46

DOCUMENT ID:

rkmoHHEwjJg

ENVELOPE ID:

BkboBB4DjJg-rkmoHHEwjJg

DOCUMENT NAME:

Brf Snökristallen, 769614-0412 - Årsredovisning 2024.pdf  
19 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBERT CHRISTIAN ROHAMMAR robert.rohammar@gmail.com	Signed Authenticated	06.03.2025 16:06 06.03.2025 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.24.151
2. ELISABETH NYHLÉN elisabeth.nyhlen@icloud.com	Signed Authenticated	06.03.2025 19:18 06.03.2025 19:11	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.231.191
3. Henrik Arvid Mattias Sedvall henriksedvall1@gmail.com	Signed Authenticated	07.03.2025 09:08 07.03.2025 09:07	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.222.91
4. LINUS GIERTTA linus.giertta@icloud.com	Signed Authenticated	12.03.2025 21:11 12.03.2025 21:11	eID Low	Swedish BankID IP: 87.227.101.44
5. Anders Enar Edin andersedin1@gmail.com	Signed Authenticated	12.03.2025 21:15 12.03.2025 21:14	eID Low	Swedish BankID IP: 89.255.231.113
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	12.03.2025 22:49 12.03.2025 22:48	eID Low	Swedish BankID IP: 213.66.134.172

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Snökristallen, org.nr. 769614-0412

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snökristallen för räkenskapsåret 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 avveckla 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

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

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

12.03.2025 22:49

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.03.2025 15:46

DOCUMENT ID:

SJBISBNPskx

ENVELOPE ID:

HkzjHSNvs1x-SJBISBNPskx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Snökristallen 2024.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	12.03.2025 22:49	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	12.03.2025 22:49	Low	IP: 213.66.134.172

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed