

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Snökristallen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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. 4
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. 16</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 medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

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

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Bandyn 2	2011	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt, och den årliga tomträttsavgälden från och med 2019-07-01 är 284 000 SEK. Avgälden betalas kvartalsvis i förskott. Tomträttsavtalet kan tidigast sägas upp av fastighetsägaren till upphörande den 2069-07-01. Nästa omförhandling av avgälden är planerad till 2029-07-01.

Fastigheten är försäkrad hos Protector Försäkring Sverige Filial. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna och styrelseansvar.

### 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
Elisabeth Nyhlén	Styrelseledamot
Henrik Arvid Mattias Sedvall	Styrelseledamot
Linus Gierтта	Styrelseledamot

### Valberedning

Louise Gierтта och Daniel Boberg

## Firmateckning

Firma tecknas av två i förening

## Revisorer

Niclas Wärenfeldt    Revisor    Borevision

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-10.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

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

## Övrig verksamhetsinformation

Radonmätning har genomförts.

Energideklaration har upprättats.

Stampolning genomfördes den 9 oktober 2023.

Brandskyddskontroll genomfördes av Driftia den 27 november 2023.

Underlag för systematiskt brandskyddsarbete upprättat den 27 november 2023.

Ett träd utaför port 3 blåste av och fick huggas ner.

En loppis ägde rum den 3 september.

Laddplatserna har inte fungerat helt optimalt vilket har lett till en del diskussioner med leverantören Incharge.

2 städdagar har ägt rum under året.

OVK genomfördes den 5 april.

Undercentralen för fjärrvärme gick sönder och fick repareras i mars.

Regarden har beskurit våra buskar utaför port 7 och runt uteplatserna på baksidan.

Vi har haft en arborist inne som beskurit våra plommonträd.

Det har klottersanerats på fasaden under året.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Kvartalsuträkning och revidering av föreningens medlemmars elpris har skett.

Satt nya priser för varmvatten. Båda dessa poster behövde räknas upp för att spegla de faktiska kostnaderna för vatten och el.

Budgetmöte med SBC i okt inför att lägga budget 2024. Räknat fram avgiftshöjningen för 2024 om 13% i den nya budgeten. Styrelsen beslutade enligt budgetförslaget om en höjning om 13% under 2024.

80 000 kr i elstöd har föreningen mottagit efter att vår ansökan gick igenom och de medlemmarna har kommit till del.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

### Förändringar i avtal

Avtalet med Sappa (leverantören av TV) har sagts upp till 2024, TV kommer att bli ett tillval som varje lägenhet gör efter avtalets utgång.

## Medlemsinformation

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

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 484 339	2 267 098	2 212 955	2 121 437
Resultat efter fin. poster	-493 134	-498 284	-627 340	-350 916
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	949 754	541 946	941 880	830 200
Taxeringsvärde	135 936 000	135 936 000	80 864 000	80 864 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	822	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 681	6 746	6 992	7 057
Skuldsättning per kvm totalyta	5 282	5 333	5 528	5 579
Sparande per kvm totalyta	133	127	237	169
Elkostnad per kvm totalyta, kr	105	67	56	44
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	58	59	49	43
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	19	18	14
Energikostnad per kvm totalyta	187	145	123	100
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,16	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 259 655 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. Föreningen anpassar årsavgifter och belåningsgrad för att säkerställa ett uthålligt kassaflöde med hänsyn till framtida ekonomiska åtaganden, primärt hänförligt till fastighetsunderhåll. Vi har därför inför 2024 höjt avgifterna med 13 % så detta säkerhetsställs.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	71 413 000	-	-	71 413 000
Fond, yttre underhåll	541 946	-	407 808	949 754
Balanserat resultat	-3 704 152	-498 284	-407 808	-4 610 245
Årets resultat	-498 284	498 284	-493 134	-493 134
<b>Eget kapital</b>	<b>67 752 509</b>	<b>0</b>	<b>-493 134</b>	<b>67 259 375</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 202 437
Årets resultat	-493 134
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-407 808
<b>Totalt</b>	<b>-5 103 379</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	16 938
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 086 441</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 484 339	2 267 098
Övriga rörelseintäkter	3	70 503	13 667
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 554 842</b>	<b>2 280 765</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 583 406	-1 436 028
Övriga externa kostnader	9	-141 059	-145 301
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-941 952	-941 950
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 666 417</b>	<b>-2 523 278</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-111 575</b>	<b>-242 513</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		19 188	4 648
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-400 747	-260 419
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-381 559</b>	<b>-255 771</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-493 134</b>	<b>-498 284</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-493 134</b>	<b>-498 284</b>



## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	11	84 411 218	85 353 170
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>84 411 218</b>	<b>85 353 170</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>84 411 218</b>	<b>85 353 170</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		104 476	56 539
Övriga fordringar	12	1 595 308	1 316 462
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	43 925	33 871
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 743 709</b>	<b>1 406 873</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	14	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		14 449	14 449
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 449</b>	<b>14 449</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 808 159</b>	<b>1 471 322</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 219 377</b>	<b>86 824 492</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		71 413 000	71 413 000
Fond för yttre underhåll		949 754	541 946
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>72 362 754</b>	<b>71 954 946</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 610 245	-3 704 152
Årets resultat		-493 134	-498 284
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 103 379</b>	<b>-4 202 437</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>67 259 375</b>	<b>67 752 509</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	14 110 994	11 961 843
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 110 994</b>	<b>11 961 843</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		4 322 000	6 650 571
Leverantörsskulder		93 585	67 900
Skatteskulder		130 608	98 928
Övriga kortfristiga skulder		42 554	26 334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	260 261	266 407
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 849 008</b>	<b>7 110 140</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 219 377</b>	<b>86 824 492</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>-111 575</b>	<b>-242 513</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	941 952	941 950
Erhållen ränta	19 188	4 648
Erlagd ränta	-400 679	-239 567
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>448 886</b>	<b>464 517</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-158 936	-48 932
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	67 371	-16 164
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>357 321</b>	<b>399 422</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-179 420	-679 420
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-179 420</b>	<b>-679 420</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>177 901</b>	<b>-279 998</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 295 940</b>	<b>1 575 938</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 473 841</b>	<b>1 295 940</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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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 1 589 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

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 911 924	1 738 113
Hysesintäkter lokaler, moms	0	8 640
Hysesintäkter garage, moms	130 600	130 600
Hysesintäkter p-plats	56 706	59 506
Hysesintäkter p-plats, moms	4 200	4 200
Deb. fastighetsskatt, moms	8 640	0
Intäkter kabel-TV	97 200	97 200
Varmvatten	0	73 554
Varmvatten, moms	67 745	15 517
El, moms	197 337	125 642
Elintäkter laddstolpe	0	635
Elintäkter laddstolpe moms	3 261	8 165
Dröjsmålsränta	424	0
Pantsättningsavgift	1 050	5 313
Överlåtelseavgift	5 252	0
Öres- och kronutjämning	0	14
<b>Summa</b>	<b>2 484 339</b>	<b>2 267 098</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	70 503	0
Övriga intäkter	0	13 667
<b>Summa</b>	<b>70 503</b>	<b>13 667</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	43 337	43 724
Fastighetsskötsel utöver avtal	951	2 723
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 000	8 000
Larm och bevakning	0	1 275
Städning enligt avtal	38 967	51 466
Hissbesiktning	4 409	4 191
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	11 250	0
Brandskydd	5 075	0
Myndighetstillsyn	18 066	0
Gårdkostnader	2 025	5 209
Gemensamma utrymmen	1 194	0
Garage/parkering	375	0
Snöröjning/sandning	64 250	55 800
Serviceavtal	37 156	47 326
Mattvätt/Hyrmattor	7 329	10 262
Förbrukningsmaterial	8 995	11 765
<b>Summa</b>	<b>251 379</b>	<b>241 742</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	8 569
Dörrar och lås/porttele	4 351	0
VVS	38 476	2 058
Värmeanläggning/undercentral	5 744	0
Ventilation	7 158	0
Elinstallationer	4 238	91 999
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 572	13 166
Hissar	8 072	11 746
Garage/parkering	0	4 828
Skador/klotter/skadegörelse	5 944	0
<b>Summa</b>	<b>79 554</b>	<b>132 366</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Ventilation	16 938	0
<b>Summa</b>	<b>16 938</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	367 389	232 590
Uppvärmning	201 997	207 361
Vatten	83 319	64 885
Sophämtning/renhållning	70 071	63 199
<b>Summa</b>	<b>722 776</b>	<b>568 035</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	55 833	44 077
Tomträttsavgäld	284 000	284 000
Kabel-TV	54 653	50 039
Bredband	51 708	51 708
Fastighetsskatt	66 564	64 044
Korr. fastighetsskatt	0	18
<b>Summa</b>	<b>512 758</b>	<b>493 886</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	625
Tele- och datakommunikation	0	909
Inkassokostnader	515	2 001
Övriga arvoden	-438	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 750	18 125
Styrelseomkostnader	0	14 841
Fritids och trivselkostnader	13 437	2 773
Föreningskostnader	473	450
Förvaltningsarvode enl avtal	85 850	83 443
Pantsättningskostnad	2 626	0
Administration	8 191	11 764
Konsultkostnader	3 969	0
Bostadsrätterna Sverige	5 370	5 370
OBS-konto	0	5 000
<b>Summa</b>	<b>141 059</b>	<b>145 301</b>

## NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	400 407	259 915
Dröjsmålsränta	2	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	338	193
Övriga räntekostnader	0	311
<b>Summa</b>	<b>400 747</b>	<b>260 419</b>

## NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat 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>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-8 841 790	-7 899 840
Årets avskrivning	-941 952	-941 950
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-9 783 742</b>	<b>-8 841 790</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>84 411 218</b>	<b>85 353 170</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 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	135 917	34 972
Klientmedel	0	610 683
Transaktionskonto	391 824	0
Borgo räntekonto	1 067 568	670 807
<b>Summa</b>	<b>1 595 308</b>	<b>1 316 462</b>

## NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbet försäkr premier	43 925	33 871
<b>Summa</b>	<b>43 925</b>	<b>33 871</b>



#### NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Andra värdepapper	50 000	50 000
<b>Summa</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

#### NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2026-11-18	4,04 %	6 471 151	6 504 571
Nordea	2024-11-20	1,12 %	4 322 000	4 427 000
Nordea	2025-09-17	1,16 %	7 639 843	7 680 843
<b>Summa</b>			<b>18 432 994</b>	<b>18 612 414</b>
Varav kortfristig del			4 322 000	6 650 571

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 535 894 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostnad Extern revisor	19 000	18 000
Uppl kostn räntor	40 900	40 832
Förutbet hyror/avgifter	200 361	207 575
<b>Summa</b>	<b>260 261</b>	<b>266 407</b>

#### NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 440 000	24 440 000

## Underskrifter

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

Stockholm

---

Elisabeth Nyhlén  
Styrelseledamot

---

Henrik Arvid Mattias Sedvall  
Styrelseledamot

---

Linus Gierdda  
Styrelseledamot

---

Robert Rohammar  
Ordförande

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

---

Borevision  
Niclas Wärenfeldt  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 13:41

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.05.2024 16:42

DOCUMENT ID:

HkWB8ef84R

ENVELOPE ID:

ry48eGIEC-HkWB8ef84R

DOCUMENT NAME:

Brf Snökristallen, 769614-0412 - Årsredovisning 2023.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROBERT CHRISTIAN ROHAMMAR robert.rohammar@gmail.com	Signed Authenticated	30.05.2024 18:02 30.05.2024 17:34	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/04/06) IP: 94.234.109.204
2. LINUS GIERTTA linus.giertta@icloud.com	Signed Authenticated	31.05.2024 10:43 31.05.2024 10:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/07) IP: 104.28.31.66
3. Henrik Arvid Mattias Sedvall henrik.sedvall1@gmail.com	Signed Authenticated	31.05.2024 12:07 31.05.2024 12:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/08/15) IP: 89.255.231.33
4. ELISABETH NYHLÉN elisabeth.nyhlen@icloud.com	Signed Authenticated	03.06.2024 12:29 30.05.2024 17:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/05/04) IP: 94.191.137.170
5. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevision.se	Signed Authenticated	03.06.2024 13:41 03.06.2024 13:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/06/03) IP: 20.93.242.102

\* 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 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### 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, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snökristallen för räkenskapsåret 2023 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 överträdelse 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

03.06.2024 13:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 30.05.2024 16:42

DOCUMENT ID:

HJr8lfUE0

ENVELOPE ID:


rygEUgGUER-HJr8lfUE0

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse digitalt.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	 Signed	03.06.2024 13:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1979/06/03)
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	03.06.2024 13:41	Low	IP: 20.93.242.102

\* 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