

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Snökristallen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

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.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 2011-04-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

#### Styrelsen

Robert Rohammar	Ordförande
Linus Giertha	Ledamot
Hillevie Jernberg	Ledamot
Claes Öhman	Ledamot

Karin Maria Elisabeth Benckert	Suppleant
Henrik Sedvall	Suppleant

#### Revisor

Niclas Wärenfeldt	Ordinarie Extern	BoRevision
-------------------	------------------	------------

#### Valberedning

Daniel Boberg  
Louise Giertha

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bandyn 2	2011	Stockholm

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 1 flerbostadshus.

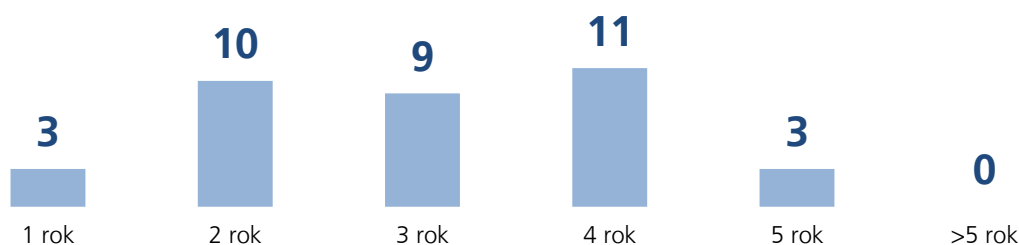
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 490 m<sup>2</sup>, varav 2 759 m<sup>2</sup> utgör boyta och 731 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

### Teknisk status

#### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Driftia	för fastighetsskötsel
NSF Städ	städning av trapphusen
Ragn Sells	källsortering
Stockholm vatten och avfall	hantering av hushållssopor

### Hållbarhetsinformation

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

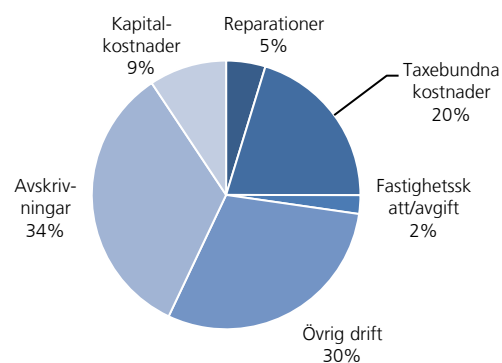
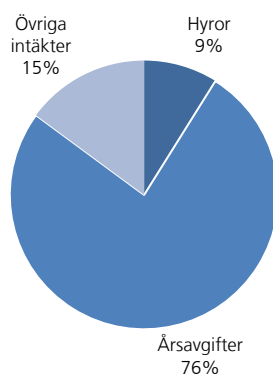
Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 20 % kvinnor och 80 % män.

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 575 938</b>	<b>1 349 969</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	2 280 765	2 444 604
Finansiella intäkter	4 648	263
Minskning kortfristiga fordringar	0	16 928
Ökning av kortfristiga skulder	0	73 852
	<b>2 285 413</b>	<b>2 535 647</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 597 200	1 883 979
Finansiella kostnader	260 419	246 279
Ökning av kortfristiga fordringar	15 061	0
Minskning av långfristiga skulder	679 420	179 420
Minskning av kortfristiga skulder	13 312	0
	<b>2 565 412</b>	<b>2 309 678</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 295 940</b>	<b>1 575 938</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-279 998</b>	<b>225 969</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st  
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 60  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	630	630	630	630
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	12	12	12	0
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 746	6 992	7 057	7 122
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	67	56	44	55
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	59	49	43	56
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	18	14	18
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	75	71	71	85
Soliditet (%)	78	78	78	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-514	-627	-351	-347
Nettoomsättning (tkr)	2 267	2 213	2 121	2 238

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 759 m<sup>2</sup> bostäder och 731 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	71 413 000	0	0	71 413 000
Fond för yttre underhåll	541 946	111 680	-511 614	941 880
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>71 954 946</b>	<b>111 680</b>	<b>-511 614</b>	<b>72 354 880</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-3 704 152	-111 680	-115 726	-3 476 746
Årets resultat	-514 156	-514 156	627 340	-627 340
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-4 218 308</b>	<b>-625 836</b>	<b>511 614</b>	<b>-4 104 086</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>67 736 638</b>	<b>-514 156</b>	<b>0</b>	<b>68 250 794</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-514 156
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 592 473
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 680
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-4 218 309</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-4 218 309</b>
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 267 098	2 212 955
Övriga rörelseintäkter	Not 3	13 667	231 650
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 280 765</b>	<b>2 444 604</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 469 899	-1 746 857
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 301	-137 122
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-941 950	-941 950
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 539 150</b>	<b>-2 825 928</b>
<b>RÖLSERESULTAT</b>		<b>-258 384</b>	<b>-381 324</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 648	263
Räntekostnader och liknande resultatposter		-260 419	-246 279
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-255 771</b>	<b>-246 016</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-514 156</b>	<b>-627 340</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-514 156</b>	<b>-627 340</b>

## Balansräkning

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader	Not 7,13	85 353 170	86 295 120
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>85 353 170</b>	<b>86 295 120</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>85 353 170</b>	<b>86 295 120</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		56 539	42 403
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 8	1 316 462	1 579 920
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	0	27 141
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 373 001</b>	<b>1 649 464</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 10	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		14 449	2 924
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>14 449</b>	<b>2 924</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 437 451</b>	<b>1 702 388</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 790 621</b>	<b>87 997 508</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		71 413 000	71 413 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	541 946	941 880
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>71 954 946</b>	<b>72 354 880</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 704 152	-3 476 746
Årets resultat		-514 156	-627 340
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 218 308</b>	<b>-4 104 086</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>67 736 638</b>	<b>68 250 794</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	11 961 843	12 107 843
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>11 961 843</b>	<b>12 107 843</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	6 650 571	7 183 991
Leverantörsskulder		67 900	50 457
Skatteskulder		98 928	69 228
Övriga skulder		26 334	63 075
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	248 407	272 121
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>7 092 140</b>	<b>7 638 872</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>86 790 621</b>	<b>87 997 508</b>



## Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 738 113	1 738 113
Hyror lokaler momspliktiga	8 640	8 640
Hyror parkering moms	4 200	8 750
Hyror garage moms	130 600	130 600
Hyror parkering	59 506	54 514
Kabel-TV intäkter	97 200	97 200
Vattenintäkter moms	15 517	0
Varmvattenintäkter	73 554	83 662
Elintäkter	0	927
Elintäkter moms	125 642	88 012
Elintäkter laddstolpe	635	0
Elintäkter laddstolpe moms	8 165	2 514
Överlåtelse/pantsättning	5 313	0
Öresutjämning	14	23
	<b>2 267 098</b>	<b>2 212 955</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader moms	0	69 853
Övriga erhållna bidrag	0	160 797
Övriga intäkter	13 667	1 000
	<b>13 667</b>	<b>231 650</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	43 724	38 955
	Fastighetsskötsel beställning	2 723	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	6 875
	Fastighetsskötsel gård beställning	8 000	4 568
	Snöröjning/sandning	55 800	54 613
	Städning entreprenad	51 466	31 250
	Mattvätt/Hyrmattor	10 262	7 329
	Hissbesiktning	4 191	4 041
	Myndighets tillsyn	0	11 313
	Gemensamma utrymmen	0	3 125
	Gård	5 209	6 879
	Serviceavtal	47 326	25 622
	Förbrukningsmateriel	11 765	4 723
	Teleport/hissanläggning	0	9 707
	Störningsjour och larm	1 275	0
		<b>241 742</b>	<b>209 000</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	0	6 183
	Entré/trapphus	8 569	0
	Lås	0	6 843
	VVS	2 058	9 576
	Värmeanläggning/undercentral	0	14 269
	Ventilation	0	4 069
	Elinstallationer	91 999	3 766
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	13 166	0
	Hiss	11 746	42 551
	Garage/parkering	4 828	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 778
		<b>132 366</b>	<b>91 035</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	0	73 048
	Lås	0	36 575
	Elinstallationer	0	401 991
		<b>0</b>	<b>511 614</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	232 590	193 728
	Värme	207 361	172 632
	Vatten	64 885	61 280
	Sophämtning/renhållning	63 199	51 516
		<b>568 035</b>	<b>479 156</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	77 948	39 667
	Markhyra/vägavgift/avgäld	0	71 000
	Tomträttsavgäld	284 000	213 000
	Kabel-TV	50 039	45 792
	Bredband	51 708	51 708
		<b>463 695</b>	<b>421 167</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>64 062</b>	<b>34 884</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 469 899</b>	<b>1 746 857</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	625	2 813
	Medlemsinformation	239	1 217
	Tele- och datakommunikation	909	759
	Juridiska åtgärder	0	6 876
	Inkassering avgift/hyra	2 001	926
	Revisionsarvode extern revisor	125	17 625
	Föreningskostnader	450	0
	Styrelseomkostnader	14 841	19 843
	Fritids- och trivselkostnader	2 773	1 137
	Förvaltningsarvode	83 443	67 918
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 750
	Administration	11 525	6 970
	Korttidsinventarier	0	1 998
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 370	5 290
	OBS konto	5 000	0
		<b>127 301</b>	<b>137 122</b>

<b>Not 6</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	941 950	941 950
		<b>941 950</b>	<b>941 950</b>

<b>Not 7</b>	<b>BYGGNADER</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	94 194 960	94 194 960
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>94 194 960</b>	<b>94 194 960</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 899 840	-6 957 891
	Årets avskrivningar enligt plan	-941 950	-941 950
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-8 841 790</b>	<b>-7 899 840</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>85 353 170</b>	<b>86 295 120</b>
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	78 936 000	50 864 000
	Taxeringsvärde mark	57 000 000	30 000 000
		<b>135 936 000</b>	<b>80 864 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	135 000 000	80 000 000
	Lokaler	936 000	864 000
		<b>135 936 000</b>	<b>80 864 000</b>

<b>Not 8</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Skattekonto	34 972	2 836		
	Klientmedel hos SBC	610 683	700 788		
	Fordringar kreditfakturer	0	4 070		
	Räntekonto hos SBC	670 807	872 226		
		<b>1 316 462</b>	<b>1 579 920</b>		
<b>Not 9</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Försäkring	0	27 141		
		<b>0</b>	<b>27 141</b>		
<b>Not 10</b>	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	<b>Bokfört värde 2022-12-31</b>	<b>Verkligt värde 2022-12-31</b>	<b>Bokfört värde 2021-12-31</b>	
		<b>Nominellt värde</b>			
	Andra långfristiga värdepappersinnehav	0	50 000	0	
		<b>50 000</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>	
<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>		
	Vid årets början	941 880	830 200		
	Reservering enligt stadgar	111 680	111 680		
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0		
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0		
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-511 614	0		
	<b>Vid årets slut</b>	<b>541 946</b>	<b>941 880</b>		
<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	<b>Räntesats 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2022-12-31</b>	<b>Belopp 2021-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Nordea	4,040 %	6 504 571	7 037 991	2023-11-16
	Nordea	1,120 %	4 427 000	4 532 000	2024-11-20
	Nordea	1,160 %	7 680 843	7 721 843	2025-09-17
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>18 612 414</b>	<b>19 291 834</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-6 650 571	-7 183 991	
			<b>11 961 843</b>	<b>12 107 843</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 715 314 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	24 440 000	24 440 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Extern revisor	0	18 000
	Ränta	40 832	19 980
	Avgifter och hyror	0	234 141
	Avgifter och hyror	207 575	0
		<b>248 407</b>	<b>272 121</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

Stockholm den / 2023

Robert Rohammar  
Ordförande

Linus Giertha  
Ledamot

Hillevie Jernberg  
Ledamot

Claes Öhman  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Niclas Wärenfeldt  
Extern revisor