



Välkommen till årsredovisningen för Brf Snoilskyvägen 38

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

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 åt medlemmarna till nyttjande utan tidsberäkning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-02-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-02-13 och nuvarande stadgar registrerades 2026-02-26 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vikingen 3	2006	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringskontoret

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1935.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 1 917 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 955 kvm.

Styrelsens sammansättning

Emelie Andersson	Ordförande
Agnes Wandebäck	Ledamot
Johan Klaassen	Ledamot
Katarina Eriksson	Styrelseledamot
Niklas Lindqvist	Styrelseledamot
Sofia Lindgren	Styrelseledamot

Valberedning

Amanda Hansson
Erik Lagerblad

Firmateckning

Firman tecknas av 2 i styrelsen

Revisorer

Daniel Norberg Revisor Norberg Consulting

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2050.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2009** ● Stambyte inkl badrumsrenovering och rensning av ventilation
- 2012** ● Byte till säkerhetsdörrar för samtliga lägenheter
- 2013** ● Byte av värmecentral
- 2014** ● Renovering fönster och balkongdörrar
- 2015** ● Lagning av fasad
- 2016** ● Nya källarförråd
- 2016-2017** ● Obligatorisk ventilationskontroll - inkl kartering
- 2017** ● Byte av port
Hissrenovering - Neddragning av hiss till källare
Byte av torktumlare
Nya postboxar
- 2018** ● Slipning av golv
Nytt yttertak - Inredning av vindslägenhet
Ommålning av trapphus
- 2019** ● Installation av fälla för skadedjur
Radonfläkt - 1 lägenhet har legat strax över gränsvärdet.
- 2020** ● Asfaltering parkering
- 2022** ● Fasader - Hel nedknackning
Balkonger exkl terasser - Hel nedbilning och räcken, galvade
- 2023-2024** ● Obligatorisk ventilationskontroll
- 2024** ● Renovering uteplatser (i markplan) lgh 1001 och 1002
Åtgärder brister balkongräcken och stålbalkar balkonger (ej vindsvåning)
- 2025** ● Obligatorisk ventilationskontroll - Uppföljning och godkänd

Planerade underhåll

- 2026** ● Dränering av fastighet

Trapphusstädning	Effekt Svenska AB
TV	ComHem/Tele2
Värme	Stockholm Exergi

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Mot bakgrund av ökade kostnader för renhållning, värme, el och VA beslutades att höja årsavgiften med 5 procent. Avgiften för parkeringsplats höjdes samtidigt med 100 kronor per månad. Dessa förändringar trädde i kraft den 1 april 2025. Besluten grundades på det faktum att kostnadsökningar för bland annat värme och el under senare år återkommande tillkommit, ofta inom de fasta avgiftskomponenterna, vilket medför begränsade möjligheter till kostnadsbesparingar genom reducerad förbrukning.

Under 2025 höjde föreningen den stående amorteringen samt genomförde en extra amortering om 407 463 kronor för att minska föreningens lån.

Vidare infördes en avgift för andrahandsuthyrning från och med den 1 juni 2025. Denna intäkt ingick inte i räkenskapsårets fastställda budget.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Föreningen har valt att anlita SBC för fastighetsservice. Jourtjänsten som föreningen haft via Fastighetsägarna är uppsagd och övertagen av SBC.

Övriga uppgifter

Det har under hösten 2025 fastställts att föreningen har problem med markfukt vilket medfört extra kostnader för fuktmätning och utredning. Vidare åtgärder kommer krävas och medför sannolikt arbete kring dränering samt utrivning, torkning och återställande av lägenhet 38B.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 48 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 795 062	1 703 869	-	1 233 835
Resultat efter fin. poster	214 294	203 102	120 380	-6 414 467
Soliditet (%)	84	83	82	83
Yttre fond	653 614	493 200	246 600	749 099
Taxeringsvärde	79 000 000	82 200 000	82 200 000	82 200 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	835	805	700	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,3	88,6	89,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 245	3 496	3 520	3 642
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 182	3 428	3 451	3 569
Sparande / kvm totalyta, kr	310	184	133	-111
Elkostnad / kvm totalyta, kr	33	30	25	37
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	217	236	179	186
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	38	44	23	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	288	310	227	242
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	4,50	4,11	-
Räntekänslighet (%)	3,89	4,34	5,03	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	36 767 947	-	-	36 767 947
Upplåtelseavgifter	6 870 265	-	-	6 870 265
Fond, yttre underhåll	493 200	-86 186	246 600	653 614
Balanserat resultat	-8 822 171	288 196	-246 600	-8 780 575
Årets resultat	202 010	-202 010	215 386	215 386
Eget kapital	35 511 251	0	215 386	35 726 637

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 533 975
Årets resultat	215 386
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-246 600
Totalt	-8 565 189

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-8 565 189

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 795 061	1 703 869
Övriga rörelseintäkter	3	39 240	38 340
Summa rörelseintäkter		1 834 301	1 742 209
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-903 201	-1 040 185
Övriga externa kostnader	9	-141 184	-148 372
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-392 472	-70 698
Summa rörelsekostnader		-1 436 858	-1 259 254
RÖRELSERESULTAT		397 444	482 954
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 729	21 824
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-190 879	-302 768
Summa finansiella poster		-183 150	-280 944
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		214 294	202 010
ÅRETS RESULTAT		214 294	202 010

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	40 763 945	41 152 121
Maskiner och inventarier	12	32 260	36 556
Summa materiella anläggningstillgångar		40 796 205	41 188 677
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		40 796 205	41 188 677
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		10 706	6 239
Övriga fordringar	13	1 508 607	1 346 187
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	38 862	16 262
Summa kortfristiga fordringar		1 558 175	1 368 688
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 558 175	1 368 688
SUMMA TILLGÅNGAR		42 354 380	42 557 365

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 638 212	43 638 212
Fond för yttre underhåll		653 614	493 200
Summa bundet eget kapital		44 291 826	44 131 412
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-8 780 575	-8 822 171
Årets resultat		215 386	202 010
Summa ansamlad förlust		-8 565 189	-8 620 161
SUMMA EGET KAPITAL		35 726 637	35 511 251
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 022 380	528 333
Summa långfristiga skulder		2 022 380	528 333
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	4 199 004	6 174 329
Leverantörsskulder		103 590	68 373
Skatteskulder		6 503	3 401
Övriga kortfristiga skulder		4 477	4 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	291 789	267 255
Summa kortfristiga skulder		4 605 363	6 517 781
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 354 380	42 557 365

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	397 444	482 954
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	392 472	70 698
	789 916	553 652
Erhållen ränta	7 729	21 824
Erlagd ränta	-201 575	-312 616
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	596 070	262 860
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-31 108	-26 773
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	73 603	-498 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten	638 565	-262 367
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-480 186	-44 684
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-480 186	-44 684
ÅRETS KASSAFLÖDE	158 379	-307 051
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 204 064	1 511 115
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 362 443	1 204 064

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Snoilskyvägen 38 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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	10,00 %
Stomme och grund	1,28 %
Yttertak	1,69 %
Fasader	2,42 %
Balkonger	2,42 %
Fönster	1,82 %
Stamledningar VA	2,63 %
Stamledningar Värme	4,47 %
Styr & övervakning	7,45 %
El	2,48 %
Hissar	3,19 %
Maskiner och inventarier	5,00 %

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 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 600 947	1 543 068
Rabatter p-platser/garage	0	-3 500
Hysesintäkter p-plats	144 900	132 200
Hysesintäkter p-plats, moms	20 220	18 820
El, moms	6 934	4 392
Pantsättningsavgift	5 292	4 584
Överlåtelseavgift	5 843	4 059
Administrativ avgift	637	245
Andrahandsuthyrning	10 290	0
Öres- och kronutjämning	-2	1
Summa	1 795 061	1 703 869

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	39 240	38 340
Summa	39 240	38 340

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	13 004	12 412
Städning enligt avtal	35 974	34 826
Besiktningar	5 894	0
Hissbesiktning	1 637	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	2 087	0
Myndighetstillsyn	4 350	0
Gårdkostnader	670	2 365
Gemensamma utrymmen	135	157
Serviceavtal	2 375	0
Mattvätt/Hyrmattor	15 811	15 694
Förbrukningsmaterial	235	0
Summa	82 171	65 455

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	7 557
Tvättstuga	8 103	0
Trapphus/port/entr	3 122	0
Dörrar och lås/porttele	61	0
VVS	2 625	10 581
Värmeanläggning/undercentral	2 842	0
Ventilation	11 168	41 731
Hissar	21 677	16 558
Fasader	0	15 802
Garage/parkering	59	0
Vattenskada	27 608	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	30 464
Summa	77 265	122 694

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	0	86 186
Summa	0	86 186

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	64 355	59 239
Uppvärmning	424 959	461 885
Vatten	73 535	85 360
Sophämtning/renhållning	37 953	37 621
Summa	600 802	644 105

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	27 857	22 650
Skadedjursförsäkring	14 250	0
Kabel-TV	11 240	8 302
Bredband	32 725	35 372
Fastighetsskatt	56 892	55 420
Summa	142 964	121 744

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	8 151	22 043
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	3 029	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 935	0
Föreningskostnader	488	0
Förvaltningsarvode enl avtal	48 437	46 627
Överlåtelsekostnad	4 407	2 866
Pantsättningskostnad	4 113	4 585
Korttidsinventarier	473	0
Administration	4 059	4 045
Konsultkostnader	43 093	68 207
Summa	141 184	148 372

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	190 879	302 768
Summa	190 879	302 768

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 336 088	43 336 088
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	43 336 088	43 336 088
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 183 967	-2 115 417
Årets avskrivning	-388 176	-68 550
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 572 143	-2 183 967
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	40 763 945	41 152 121
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>22 734 746</i>	<i>22 734 746</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 000 000	24 200 000
Taxeringsvärde mark	51 000 000	58 000 000
Summa	79 000 000	82 200 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	153 532	153 532
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	153 532	153 532
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-116 976	-114 828
Årets avskrivning	-4 296	-2 148
Utgående ackumulerad avskrivning	-121 272	-116 976
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	32 260	36 556

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	96 164	92 123
Övriga kortfristiga fordringar	50 000	50 000
Transaktionskonto	305 797	192 791
Borgo räntekonto	1 056 646	1 011 274
Summa	1 508 607	1 346 187

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	19 458	0
Förutbet försäkr premier	4 668	4 527
Förutbet kabel-TV	2 836	2 810
Förutbet bredband	11 900	8 925
Summa	38 862	16 262

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2025-12-01	2,76 %		895 192
Handelsbanken	2027-12-01	2,91 %	883 106	407 463
Handelsbanken	2026-04-30	2,70 %	2 723 199	2 758 000
Handelsbanken	2027-04-30	2,80 %	1 143 506	1 155 341
Handelsbanken	2026-12-01	2,64 %	523 041	528 333
Handelsbanken	2026-03-03	2,85 %	948 532	958 333
Summa			6 221 384	6 702 662
Varav kortfristig del			4 199 004	6 174 329

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 060 224 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	37 706	320
Uppl kostn el	5 902	4 848
Uppl kostnad Värme	61 383	53 707
Uppl kostn räntor	24 637	35 333
Uppl kostn vatten	12 286	29 651
Uppl kostnad Sophämtning	6 513	5 555
Förutbet hyror/avgifter	143 362	137 841
Summa	291 789	267 255

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	13 900 000	13 900 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 16 juni 2025 gick Bokföringsnämnden ut med beslutet att göra redovisningsregelverket K3 obligatoriskt för alla bostadsrättsföreningar. Tidigare har underhållsarbete såsom stambyte och andra investeringar skrivits av på en längre period än den faktiska livslängden. Detta har medfört att posten för avskrivningar historiskt sett varit låg i vår förening. För vår BRF innebär övergången högre avskrivningar och sämre redovisat resultat. Markfukt som identifierats under hösten 2025 kommer åtgärdas under 2026. Detta är inte en kostnad som föreningen räknat med vilket kommer ha en stor inverkan på utfallet för verksamhetsåret 2026. Styrelsen har varit i kontakt med föreningens försäkringsbolag som informerat att skador orsakat av markfukt inte ingår i försäkring och därmed utgår ingen ersättning för föreningen.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-12.

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

Agnes Wandebäck
Ledamot

Emelie Andersson
Ordförande

Johan Klaassen
Ledamot

Katarina Eriksson
Styrelseledamot

Niklas Lindqvist
Styrelseledamot

Sofia Lindgren
Styrelseledamot

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

Norberg Consulting
Daniel Norberg
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 09:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 22:04

DOCUMENT ID:

HJWrvslua-g

ENVELOPE ID:

BySDixda-x-HJWrvslua-g

DOCUMENT NAME:

Brf Snoilskyvägen 38, 769605-4217 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

4193ecfe71e1a34f80ad3950cab4e5664bb833aa65ead2abad832de14ff7a85117950f181e4066a86ba9e000f83ea64082072d4ada58918284b8c887a9a7098c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SOFIA LOUISE MARGARETA LINDGREN sofialindgren89@hotmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 07:36 24.04.2026 07:35	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.116.206
2. EMELIE ANDERSSON emelie.andersson50@gmail.com	 Signed Authenticated	25.04.2026 12:21 25.04.2026 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.116.73
3. NIKLAS LINDQVIST niklas.lindqvist.rodell@gmail.com	 Signed Authenticated	27.04.2026 09:22 27.04.2026 09:21	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.48.46
4. Agnes Theresia Hyun Seo Wandebäck agnes.wandeback@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:05 28.04.2026 19:04	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.116.48
5. SARA KATARINA ERIKSSON katarina1.eriksson@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:05 28.04.2026 19:04	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.116.113
6. JOHAN KLAASSEN johan_klaassen@hotmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:52 28.04.2026 19:45	eID Low	Swedish BankID IP: 46.39.116.26
7. DANIEL NORBERG norbergconsulting@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 09:03 29.04.2026 09:03	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.41.221

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Snoilskyvägen 38,
org.nr 769605-4217

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snoilskyvägen 38 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i all väsentlighet upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden 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 på fel.

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 på fel, 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 god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Snoilskyvägen 38 för år 2025 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 revisionssed 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 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Daniel Norberg

Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

29.04.2026 09:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 23.04.2026 22:04

DOCUMENT ID:

S1BDieOpZe

ENVELOPE ID:

ByeHvoldpbg-S1BDieOpZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse ny Brf Snoilskyvägen 38 2025.pdf
2 pages

SHA-512:

5aa8e2af11661f0f96abf35a10b07aab3a0befdba1194b3
5e36aa58037f0364461c716df9bafb5dd59fbe1579eed96
1a179dfbce473e8adb39dd270ca2151f68

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. DANIEL NORBERG	Signed	29.04.2026 09:02	eID	Swedish BankID
norbergconsulting@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 09:02	Low	IP: 95.193.41.221

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

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed