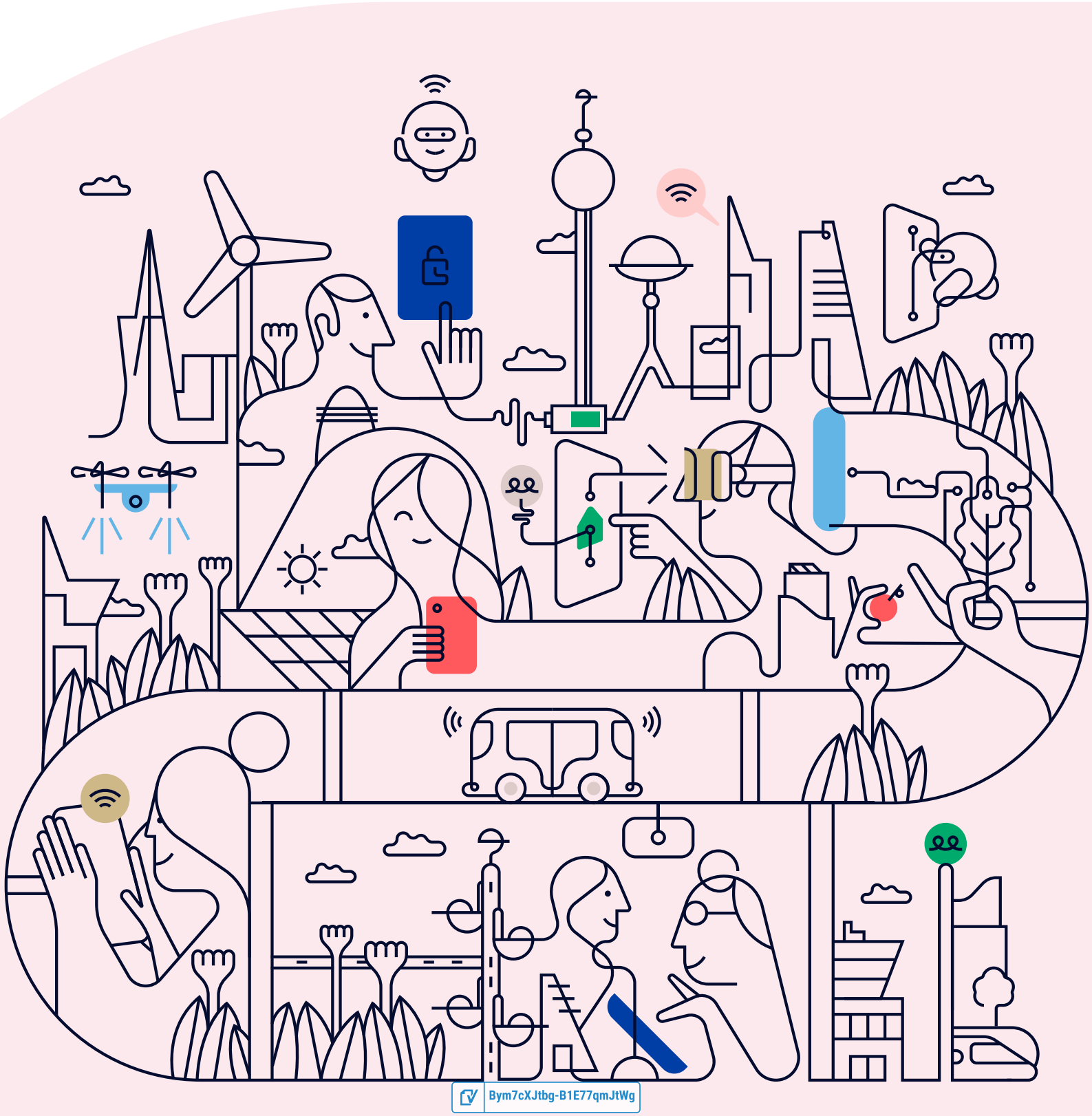
2025

Årsredovisning

Brf Snöflingan 3



Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Snöflingan 3

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. 6
Flerårsöversikt ..... s. 7
Upplysning vid förlust ..... s. 8
Förändringar i eget kapital ..... s. 8
Resultatdisposition ..... s. 8

Resultaträkning ..... **s. 9**

Balansräkning ..... **s. 10**

Kassaflödesanalys ..... **s. 12**

Noter ..... **s. 13**

Underskrifter ..... **s. 21**

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

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.

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

I styrelsens uppdrag ingår det bl a 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 har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-03 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
Snöflingan 5	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&P Insurance Consulting AB/Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, Försäkringsgivare Folksam

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008-2009 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 58 bostadsrätter om totalt 4 953 kvm och 1 lokal om 100 kvm. Byggnadens totalyta utgörs enligt taxeringsbesked av 4 953 kvm lägenhetsyta, 100 kvm lokal samt 1 187 kvm garageyta, d v s 6 240 kvm.

Garaget är belastat med en gemensamhetsanläggning, Stockholm Snöflingan GA:3, som utgörs av en total lokalyta om 3 490 kvm varav föreningens andel är 17/50.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal	För möten, middagar, barnkalas och liknande
Gästlägenhet	Avsedd för gäster till föreningens medlemmar
Garage	36 platser samt 3 st för MC

Styrelsens sammansättning

Ylva Börjeson	Ordförande
Bengt Kerger	Ledamot
Stefan Zetterberg	Ledamot
Marco Nowag	Ledamot
Ulf Sundell	Ledamot
Andreas Linné	Suppleant
Per Johansson	Suppleant
Sten Kjellström	Suppleant

Valberedning

Miriam Nauri och Rickard Gibson

Firmateckning

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

Revisorer

Andreas Holman Extern revisor Kungsbron Borevision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

Utförda historiska underhåll

2020
- Underhåll av vattenledningsrör - Byte av ballofixer
- Underhåll av källare - Byte till ledlampor
- Underhåll av tillträde till fastigheten - Byte till portttelefoni

2022
- Underhåll av ekportar - Tvätt, lackering
- Underhåll av avloppssystem - Stamspolning

2023
- Underhåll av ventilation - OVK samt rengöring
- Underhåll garage - Reparation av läckage
- Underhåll av belysning på samtliga våningsplan - byte av armaturer till ledlampor

2024
- Underhåll av fjärrvärmesystem, inköp avgasare
- Underhåll av hissar

2025
- Underhåll av hissar
- Underhåll byte samtliga kvarvarande elementrör i lokal
- Underhåll värmekabel hängrännor, byte samt ny datacentral för takvärme
- Underhåll av fasad, mjukfog runt fasad

Planerade underhåll

2026
- Underhåll av hissar
- Underhåll av portar, lackering
- Underhåll byte av armaturer trapphus
- Underhåll av fasad, tvätt och ev målning

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Hald & Tesch
Ekonomisk förvaltning och inlåning via underkonto SHB	SBC
Elavläsning för individuell mätning och debitering	Infometric
Elleverantör	Mälarenergi
Elnät	Ellevio
Entrémattor	Elis Textilservice
Fastighetens förvaltning	Nabolaget
Filter	Folkfilter
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Försäkring	S & P Insurance consulting/Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, Försäkringsgivare Folksam
Gården, gemensam med Brf Snöflingan 1 och 2	Craft Tech
Hissar	Otis
Inlåning och lån	Swedbank
Laddstolpar, elavläsning laddstolpar	Hagalunds el
Lås, nycklar, porttelefoni	Great Security
Medlemskap tillgång till div bra information mm	Bostadsrätterna
Renhållning/återvinning/matavfall	Remondis Sweden
Revision	Kungsbron Borevision
Serviceavtal tvättstugan	Electrolux
Skadedjursbekämpning	Rentokil
Städning	Joyweek Entreprenad AB
TV, internet, ip-telefoni	Tele 2 Sverige
Vatten och avlopp, hushållsavfall	Stockholm Vatten

Gemensamhetsutrymmen

Föreningen är delägare i följande gemensamhetsanläggningar:

Stockholm Snöflingan GA:1 (25 %, anläggningen avser köryta mm),
Stockholm Snöflingan GA:2 (17,06 %, anläggningen avser gångväg mm),
Stockholm Snöflingan GA:3 (34,12 %, anläggningen avser gård, garage mm),
Stockholm Snöflingan GA:5 (50 %, anläggningen avser brandvägg).

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

Övrig verksamhetsinformation

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till parkeringsplatser i garaget.

Föreningen har energisnåla vitvaror i gemensamma utrymmen.

Föreningen har utrymme för källsortering och uppmuntrar sina medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och det är viktigt för föreningen att styrelsen består av både kvinnor och män.

Styrelsen består idag av 12,5 % kvinnor och 87,5 % män.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen lät avgifterna vara oförändrade för år 2025. Likviditeten är god. Föreningen har en kontokredit hos Swedbank på 1 Mkr som kan tas i anspråk omedelbart och också möjlighet att snabbt ta nya lån via Swedbank inom ramen för de pantbrev som redan finns uttagna.

Under året har amortering skett med 700.000 kr på föreningens lån.

Föreningens hyresgäst gick i konkurs i mars 2025 men föreningen har skrivit kontrakt med en ny hyresgäst (ska bedriva mäklarkontor Alicia Edelman Kungsholmen) med tillträde i mars 2026.

Den genomsnittliga räntekostnaden under året blev 3,35 % i enlighet med budget och motsvarar drygt 100 tkr i lägre kostnad än föregående år. Räntekostnaderna väntas bli ytterligare lägre under 2026. För mer information om föreningens lån var god se noten "Skulder till kreditinstitut".

Vidare har föreningen, via SBC, begärt omprövning av moms för flera år. Besked från Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) som kom i juni fastslår att bostadsrättsföreningar med så kallad blandad verksamhet - som hyr ut lokaler till företag - får dra av en större andel av momsen än vad som gjorts. Under året har föreningen fått tillbaka netto (efter arvode till SBC) ca 184.000 kr.

Föreningen har beslutat att sänka avgifterna för år 2026 med 7,5 %. Kostnader för räntor, löpande drift och underhåll som kommer under år 2026 bedöms väl klaras av inom ramen för de medel som finns och de avgifter som kommer inkomma.

Förändringar i avtal

Föreningen har avtal med en ny firma, CWS Hygiene AB, som ska sköta mattor i våra fem entréer. Kostnaden för detta har varit ca 50.000 kr per år. Det kommer bli betydligt lägre framöver.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 93 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 913 336	6 063 896	4 818 436	4 472 147
Resultat efter fin. poster	-1 087 320	-862 362	-1 888 073	-1 211 509
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	1 223 342	1 249 135	1 389 811	1 317 844
Taxeringsvärde	258 255 000	286 506 000	286 506 000	286 506 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	936	940	761	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,2	76,5	75,9	-
Årsavgift (exkl tillägg för el & bredband)/ kvm, kr	858	858	687	533
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 257	9 398	9 497	9 580
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 348	7 460	7 538	7 604
Sparande / kvm totalyta, kr	168	193	55	136
Elkostnad / kvm totalyta, kr	71	71	86	141
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	112	107	90	79
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	32	24	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	213	210	200	243
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,35	3,54	2,87	-
Räntekänslighet (%)	9,89	10,0,	12,49	-

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 (totalt 241 184 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.

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet. Året 2025 har gått bättre än budgeterat.
Föreningen har god likviditet med positivt kassaflöde och kommer väl kunna hantera och betala räntor, driftskostnader samt kommande planerade underhållskostnader.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	211 115 000	-	-	211 115 000
Fond, yttre underhåll	1 249 135	-175 793	150 000	1 223 342
Balanserat resultat	-9 198 675	-686 569	-150 000	-10 035 244
Årets resultat	-862 362	862 362	-1 087 320	-1 087 320
Eget kapital	**202 303 098**	**0**	**-1 087 320**	**201 215 778**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-9 885 244
Årets resultat	-1 087 320
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
Totalt	**-11 122 564**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	457 526
Balanseras i ny räkning	**-10 665 038**

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

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 913 336	6 063 896
Övriga rörelseintäkter	3	249 544	18 565
Summa rörelseintäkter		**6 162 880**	**6 082 461**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 212 393	-2 783 524
Övriga externa kostnader	9	-405 285	-456 300
Personalkostnader	10	-202 247	-176 994
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 864 392	-1 865 729
Övriga rörelsekostnader	11	-32 504	-23 934
Summa rörelsekostnader		**-5 716 821**	**-5 306 481**
RÖRELSERESULTAT		**446 059**	**775 980**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 372	16 583
Räntekostnader och liknande resultatposter	12	-1 546 751	-1 654 925
Summa finansiella poster		**-1 533 379**	**-1 638 342**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 087 320**	**-862 362**
ÅRETS RESULTAT		**-1 087 320**	**-862 362**

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	13, 20	246 366 709	248 212 453
Maskiner och inventarier	14	43 078	74 204
Summa materiella anläggningstillgångar		**246 409 788**	**248 286 658**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**246 409 788**	**248 286 658**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 329	293 613
Övriga fordringar	15	1 892 418	1 523 307
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	240 675	211 463
Summa kortfristiga fordringar		**2 136 422**	**2 028 383**
Kassa och bank			
Kassa och bank		97 725	272 097
Summa kassa och bank		**97 725**	**272 097**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 234 147**	**2 300 480**
SUMMA TILLGÅNGAR		**248 643 934**	**250 587 137**

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		211 115 000	211 115 000
Fond för yttre underhåll		1 223 342	1 249 135
Summa bundet eget kapital		**212 338 342**	**212 364 135**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-10 035 244	-9 198 675
Årets resultat		-1 087 320	-862 362
Summa fritt eget kapital		**-11 122 564**	**-10 061 037**
SUMMA EGET KAPITAL		**201 215 778**	**202 303 098**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 20	10 000 000	21 800 000
Övriga långfristiga skulder	18	70 000	75 000
Summa långfristiga skulder		**10 070 000**	**21 875 000**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 20	35 850 000	24 750 000
Leverantörsskulder		227 943	194 802
Skatteskulder		392 142	376 822
Övriga kortfristiga skulder		55 267	93 719
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	832 805	993 697
Summa kortfristiga skulder		**37 358 157**	**26 409 040**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**248 643 934**	**250 587 137**

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**446 059**	**775 980**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	23 934
Årets avskrivningar	1 864 392	1 865 729
	2 310 451	**2 665 643**
Erhållen ränta	13 372	16 583
Erlagd ränta	-1 607 519	-1 705 477
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**716 304**	**976 749**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	212 137	-455 675
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-90 115	28 902
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**838 326**	**549 976**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	12 478	-24 956
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**12 478**	**-24 956**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-487 500
Depositioner	-5 000	75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-705 000**	**-412 500**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**145 804**	**112 520**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 588 378**	**1 475 858**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 734 182**	**1 588 378**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Snöflingan 3 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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	1,00 %
Laddstolpar 2018	6,67 %
Laddstolpar 2022-2024	20,00 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.
Föreningen har även inkomstskattepliktig verksamhet i form av elförsäljning.

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.

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	4 250 382	4 250 400
Hyresintäkter lokaler, moms	76 181	250 000
Hyresintäkter garage	858 600	847 125
Hyresintäkter garage, moms	24 000	44 500
Hyresintäkter förråd	0	625
Deb. fastighetsskatt, moms	9 145	30 482
Intäkter kabel-TV	142 680	128 064
Hyres- och avgiftsrabatt, moms	0	-56 630
Vatten, moms	801	2 670
El, moms	238 153	287 106
Fast tillägg elbilsladdning	33 000	31 000
Elintäkter laddstolpe moms	33 429	33 483
Fast tillägg elbilsladdning, moms	3 000	0
Gemensamhetslokal	1 500	3 500
Övriga serviceavgifter	0	313
Nycklar/lås vidarefakturering	430	0
Övernattnings-/gästlägenhet	24 900	29 100
Påminnelseavgift	720	1 140
Dröjsmålsränta	0	123
Pantsättningsavgift	9 702	10 176
Överlåtelseavgift	14 354	12 036
Administrativ avgift, moms	0	49
Administrativ avgift	1 617	1 078
Andrahandsuthyrning	9 800	14 097
Vidarefakturerade kostnader	0	2 223
Vidarefakturerade kostnader, moms	180 946	141 241
Öres- och kronutjämning	-4	-5
Summa	**5 913 336**	**6 063 896**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	15 660	5 220
Övriga intäkter	9 503	13 345
Försäkringsersättning	7 691	0
Återvunnen moms	216 690	0
Summa	**249 544**	**18 565**

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	78 189	58 439
Fastighetsskötsel utöver avtal	2 287	0
Fastighetsskötsel gård enl avtal	46 123	50 472
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 867
Städning enligt avtal	127 022	196 755
Städning utöver avtal	7 391	7 759
Hissbesiktning	4 815	4 706
Energideklarationer	0	10 583
Brandskydd	44 535	61 399
Gårdkostnader	32 278	0
Gemensamma utrymmen	4 674	5 829
Sophantering	0	10 073
Garage/parkering	24 191	18 393
Snöröjning/sandning	38 811	64 491
Serviceavtal	38 647	30 956
Serviceavtal, hissar	22 495	0
Mattvätt/Hyrmattor	50 850	48 387
Förbrukningsmaterial	27 968	51 058
Summa	**550 274**	**622 168**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyreslokaler	13 688	0
Tvättstuga	4 396	1 911
Trapphus/port/entr	26 705	0
Dörrar och lås/porttele	54 935	66 094
VVS	47 843	9 284
Ventilation	4 342	-358
Elinstallationer	24 752	12 559
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 620	0
Hissar	75 867	5 708
Tak	3 877	3 611
Balkonger/altaner	8 599	29 078
Mark/gård/utemiljö	8 873	4 345
Garage/parkering	10 696	38 190
Vattenskada	0	8 837
Skador/klotter/skadegörelse	9 671	0
Summa	**299 865**	**179 259**

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	35 169	64 743
Värmeanläggning	289 896	0
Hiss	111 050	111 050
Fasader	21 411	0
Summa	**457 526**	**175 793**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	441 781	442 610
Uppvärmning	696 098	666 534
Vatten	190 313	200 711
Sophämtning/renhållning	130 876	135 073
Summa	**1 459 068**	**1 444 928**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	102 792	66 312
Kabel-TV	33 578	25 352
Bredband	106 747	80 111
Fastighetsskatt	202 542	189 600
Korr. fastighetsskatt	0	1
Summa	**445 659**	**361 376**

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	16 855	11 003
Juridiska åtgärder	53 011	0
Inkassokostnader	1 573	7 214
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	81 356	0
Befarade förluster	-81 826	81 826
Övriga förluster	0	6 641
Revisionsarvoden extern revisor	25 500	56 126
Styrelseomkostnader	5 700	4 200
Föreningskostnader	3 379	2 341
Förvaltningsarvode enl avtal	65 201	63 310
Överlåtelsekostnad	14 200	16 040
Pantsättningskostnad	9 508	8 600
Korttidsinventarier	1 199	881
Administration	6 486	10 799
Konsultkostnader	15 818	46 077
Vidarefakturerade kostnader	180 946	141 241
Bostadsrätterna Sverige	6 380	0
Summa	**405 285**	**456 300**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	165 588	143 249
Arbetsgivaravgifter	36 659	33 745
Summa	**202 247**	**176 994**

NOT 11, ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2025	2024
Förlust vid avyttr anläggningstillgångar	0	23 934
Kostnad momsomprövning	32 504	0
Summa	**32 504**	**23 934**

NOT 12, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 546 973	1 655 385
Kostnadsränta skatter och avgifter	-222	-460
Summa	**1 546 751**	**1 654 925**

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

NOT 13, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	269 015 000	269 015 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**269 015 000**	**269 015 000**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-20 802 547	-18 956 803
Årets avskrivning	-1 845 744	-1 845 744
Utgående ackumulerad avskrivning	**-22 648 291**	**-20 802 547**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**246 366 709**	**248 212 453**
I utgående restvärde ingår mark med	*84 441 000*	*84 441 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	146 671 000	136 754 000
Taxeringsvärde mark	111 584 000	149 752 000
Summa	**258 255 000**	**286 506 000**

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	119 845	137 129
Årets inköp	0	24 956
Bidrag Naturvårdsverket	-12 478	0
Utrangering laddstolpar	0	-42 240
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**107 367**	**119 845**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-45 641	-43 962
Årets avskrivning	-18 648	-19 985
Utrangering laddstolpar	0	18 306
Utgående ackumulerad avskrivning	**-64 289**	**-45 641**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**43 078**	**74 204**

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	204 192	195 341
Momsavräkning	51 769	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	11 685
Transaktionskonto	751 991	748 719
Borgo räntekonto	884 465	567 562
Summa	**1 892 418**	**1 523 307**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	44 034	38 413
Förutbet fast skötsel	19 647	19 786
Förutbet försäkr premier	34 813	33 160
Förutbet kabel-TV	5 566	8 471
Förutbet bredband	17 183	27 039
Upplupna intäkter	119 432	84 594
Summa	**240 675**	**211 463**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,28 %	9 450 000	10 000 000
Swedbank	2026-02-28	2,28 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2026-09-25	4,38 %	11 800 000	11 800 000
Swedbank	2026-03-28	2,21 %	6 600 000	6 750 000
Swedbank	2027-05-25	3,38 %	10 000 000	10 000 000
Summa			**45 850 000**	**46 550 000**
Varav kortfristig del			35 850 000	24 750 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 43 100 000 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 18, ÖVRIGA LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2025-12-31	2024-12-31
Depositioner	70 000	75 000
Summa	**70 000**	**75 000**

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	18 825	23 002
Uppl kostnad Städning entrepr	147	0
Uppl kostn el	71 203	59 580
Uppl kostnad Värme	95 941	88 185
Uppl kostnad Extern revisor	26 000	25 000
Uppl kostn räntor	159 099	219 867
Uppl kostn vatten	33 340	32 178
Uppl kostnad Sophämtning	18 462	16 628
Förutbet hyror/avgifter	409 788	529 257
Summa	**832 805**	**993 697**

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	58 000 000	58 000 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-27.

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

Stockholm

Bengt Kerger
Ledamot

Marco Nowag
Ledamot

Stefan Zetterberg
Ledamot

Ulf Sundell
Ledamot

Ylva Börjeson
Ordförande

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

Kungsbron Borevision AB
Andreas Holman
Extern revisor

Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.03.2026 08:52

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.02.2026 15:28

DOCUMENT ID:
B1E77qmJtWg

ENVELOPE ID:
Bym7cXJtbg-B1E77qmJtWg

DOCUMENT NAME:
Brf Snöflingan 3, 769616-0709 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
23 pages

SHA-512:
31f7e52ca8be20125b81185173cc9b2ea68df33220cbabe00383cf64e42815e3f94fcb90a29bb1b034ac8d5d257edc4b0518bb079e25315a4f2399abd324d155

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. **ULF SUNDELL**	**Signed**	**28.02.2026 07:51**	**eID**	**Swedish BankID**
ulf.sundell@gmail.com	Authenticated	28.02.2026 07:50	Low	IP: 104.28.31.63
2. **Ylva Maria Börjeson**	**Signed**	**02.03.2026 14:23**	**eID**	**Swedish BankID**
ylva_borjeson@hotmail.com	Authenticated	02.03.2026 14:21	Low	IP: 83.253.129.94
3. **Björn Stefan Zetterberg**	**Signed**	**02.03.2026 14:35**	**eID**	**Swedish BankID**
s.z@live.se	Authenticated	02.03.2026 14:32	Low	IP: 90.129.195.211
4. **Bengt Sture Kerger**	**Signed**	**02.03.2026 14:36**	**eID**	**Swedish BankID**
bengt.kerger@gmail.com	Authenticated	02.03.2026 14:35	Low	IP: 83.253.136.80
5. **Henrik Marco Nowag**	**Signed**	**02.03.2026 20:29**	**eID**	**Swedish BankID**
marco@2tum.se	Authenticated	02.03.2026 20:27	Low	IP: 94.234.80.66
6. **Andreas Mats Jacob Holman**	**Signed**	**03.03.2026 08:52**	**eID**	**Swedish BankID**
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	03.03.2026 08:52	Low	IP: 213.88.193.73

* 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

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 Bostadsrättsföreningen Snöflingan 3

Org.nr 769616-0709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snöflingan 3 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Snöflingan 3s finansiella ställning per den 31 december 2025 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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.

HJlQm971Y-e-rJU7Q9QytWg

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 Bostadsrättsföreningen Snöflingan 3 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

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

HJlQm971Y-e-rJU7Q9QytWg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
03.03.2026 08:53

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.02.2026 15:28

DOCUMENT ID:
rJU7Q9QytWg

ENVELOPE ID:
HJlQm971Y-e-rJU7Q9QytWg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Snöflingan 3 2025-12-31.pdf
2 pages

SHA-512:
446e696e6b2b82606e74c72864b8724cb1d79bfbb29c456f5e38f5920e04a5cf829bb74fc5616b9ba0cfadea7b90fba65ff327524c85e0d0ba16d3cdbe44b4ce

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Andreas Mats Jacob Holman**	**Signed**	**03.03.2026 08:53**	**eID**	**Swedish BankID**
andreas.holman@kungsbronborevision.se	Authenticated	03.03.2026 08:53	Low	IP: 213.88.193.73

* 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

Belopp i SEK, låsdatum .	Utfall ack. 2025	Budget 2025	Utfall 2024	Budget 2026
RÖRELSEINTÄKTER				
Nettoomsättning				
Rörelsens huvudintäkter				
3021, Årsavgifter bostäder	4 250 382	4 251 000	4 250 400	3 932 000
3053, Hyresintäkter lokaler, moms	76 181	300 000	250 000	316 667
3054, Hyresintäkter garage	858 600	826 000	847 125	860 700
3055, Hyresintäkter garage, moms	24 000	48 000	44 500	24 000
3058, Hyresintäkter förråd	0	0	625	0
3059, Hyresintäkter förråd, moms	0	0	0	0
3065, Deb. fastighetsskatt, moms	9 145	36 000	30 482	28 000
3071, Intäkter kabel-TV	142 680	143 000	128 064	91 176
3094, Hyres- och avgiftsrabatt	0	0	0	0
3097, Hyres- och avgiftsrabatt, moms	0	0	-56 630	0
Summa Rörelsens huvudintäkter	**5 360 988**	**5 604 000**	**5 494 566**	**5 252 543**
Debiterade förbrukningskostnader				
3112, Vatten, moms	801	3 000	2 670	0
3122, El, moms	238 153	260 000	287 106	275 000
3123, Fast tillägg elbilsladdning	33 000	30 000	31 000	33 000
3128, Elintäkter laddstolpe moms	33 429	20 000	33 483	30 000
3129, Fast tillägg elbilsladdning, moms	3 000	0	0	3 000
Summa Debiterade förbrukningskostnader	**308 383**	**313 000**	**354 259**	**341 000**
Ersättningar och intäkter från hyresgäster				
3213, Gemensamhetslokal	1 500	3 000	3 500	3 000
3219, Övriga serviceavgifter	0	0	313	0
3241, Nycklar/lås vidarefakturering	430	0	0	0
3250, Övernattnings-/gästlägenhet	24 900	22 000	29 100	25 000
Summa Ersättningar och intäkter från hyresgäster	**26 830**	**25 000**	**32 913**	**28 000**
Fakturerade kostnader				
3501, Påminnelseavgift	720	0	1 140	0
3514, Dröjsmålsränta	0	0	123	0
3521, Pantsättningsavgift	9 702	0	10 176	0
3522, Överlåtelseavgift	14 354	0	12 036	0
3540, Administrativ avgift, moms	0	0	49	0
3541, Administrativ avgift	1 617	0	1 078	0
3542, Andrahandsuthyrning	9 800	4 000	14 097	0
Summa Fakturerade kostnader	**36 193**	**4 000**	**38 699**	**0**
Rörelsens sidointäkter				
3622, Vidarefakturerade kostnader	0	0	2 223	0
3623, Vidarefakturerade kostnader, moms	180 946	0	141 241	0
Summa Rörelsens sidointäkter	**180 946**	**0**	**143 464**	**0**
Summa Nettoomsättning	**5 913 340**	**5 946 000**	**6 063 901**	**5 621 543**
Övriga rörelseintäkter				
3740, Öres- och kronutjämning	-4	0	-5	0
3989, Övriga erhållna bidrag	15 660	0	5 220	0
3990, Övriga intäkter	9 503	0	13 345	0
3991, Försäkringsersättning	7 691	0	0	0
3996, Återvunnen moms	216 690	0	0	0
Summa Övriga rörelseintäkter	**249 540**	**0**	**18 560**	**0**
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	**6 162 880**	**5 946 000**	**6 082 461**	**5 621 543**

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader

Fastighetsskötsel och städ				
4101, Fastighetsskötsel enl avtal	-78 189	-81 000	-58 439	-81 000
4102, Fastighetsskötsel utöver avtal	-2 287	-7 000	0	-4 000
4103, Fastighetsskötsel gård enl avtal	-46 123	-60 000	-50 472	-50 000
4104, Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	0	-2 867	-3 000
4120, Städning enligt avtal	-127 022	-105 000	-196 755	-133 000
4121, Städning utöver avtal	-7 391	0	-7 759	-8 000
4140, Hissbesiktning	-4 815	-8 000	-4 706	-5 000
4141, Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	0	0	0
4144, Energideklarationer	0	0	-10 583	0
4146, Brandskydd	-44 535	-15 000	-61 399	-10 000
4155, Myndighetstillsyn	0	0	0	0
4160, Gårdkostnader	-32 278	-2 000	0	-2 000
4161, Gemensamma utrymmen	-4 674	-6 000	-5 829	-6 000
4162, Sophantering	0	-5 000	-10 073	-10 000
4163, Garage/parkering	-24 191	-20 000	-18 393	-20 000
4170, Snöröjning/sandning	-38 811	-69 000	-64 491	-49 000
4180, Serviceavtal	-38 647	-53 000	-30 956	-43 000
4181, Serviceavtal, hissar	-22 495	0	0	-23 000
4185, Mattvätt/Hyrmattor	-50 850	-48 000	-48 387	-53 000
4191, Förbrukningsmaterial	-27 968	-55 000	-51 058	-30 000
Summa Fastighetsskötsel och städ	**-550 274**	**-534 000**	**-622 168**	**-530 000**
Reparationer				
4300, Reparationer	0	-320 000	0	-180 000
4301, Huskropp utvändigt	0	0	0	0
4312, Bostadsrättslägenheter	0	0	0	0
4321, Hyreslokaler	-13 688	0	0	0
4331, Tvättstuga	-4 396	0	-1 911	0
4332, Trapphus/port/entré	-26 705	0	0	0
4336, Dörrar och lås/porttele	-54 935	0	-66 094	0
4339, Övriga gemensamma utrymmen	0	0	0	0
4341, VVS	-47 843	0	-9 284	0
4343, Ventilation	-4 342	0	358	0
4344, Elinstallationer	-24 752	0	-12 559	0
4345, Tele/TV/bredband/porttelefon	-5 620	0	0	0
4346, Hissar	-75 867	-25 000	-5 708	0
4351, Tak	-3 877	0	-3 611	0
4352, Fasader	0	0	0	0
4354, Balkonger/altaner	-8 599	0	-29 078	0
4361, Mark/gård/utemiljö	-8 873	0	-4 345	0
4370, Garage/parkering	-10 696	0	-38 190	0
4380, Vattenskada	0	0	-8 837	0
4385, Skador/klotter/skadegörelse	-9 671	0	0	0
Summa Reparationer	**-299 865**	**-345 000**	**-179 259**	**-180 000**
Planerat underhåll				
4500, Underhåll av byggnad	0	-230 000	0	-60 000
4532, Entré/trapphus	0	0	0	0
4541, VVS	-35 169	0	-64 743	0
4542, Värmeanläggning	-289 896	0	0	0
4543, Ventilation	0	0	0	0
4544, Elinstallationer	0	0	0	-120 000
4546, Hiss	-111 050	-115 000	-111 050	-115 000
4552, Fasader	-21 411	-200 000	0	-200 000
4554, Balkonger/altaner	0	0	0	0
4570, Garage/parkering	0	0	0	0
Summa Planerat underhåll	**-457 526**	**-545 000**	**-175 793**	**-495 000**
Taxebundna kostnader				
4610, El	-441 781	-475 000	-442 610	-435 000
4620, Uppvärmning	-696 098	-735 000	-666 534	-773 700

4630, Vatten	-190 313	-216 000	-200 711	-206 000
4640, Sophämtning/renhållning	-130 876	-127 000	-135 073	-135 000
4641, Grovsopor	0	0	0	0
Summa Taxebundna kostnader	**-1 459 068**	**-1 553 000**	**-1 444 928**	**-1 549 700**
Övriga driftskostnader				
4710, Fastighetsförsäkringar	-102 792	-106 000	-66 312	-107 000
4760, Kabel-TV	-33 578	-34 000	-25 352	-22 441
4761, Bredband	-106 747	-110 000	-80 111	-68 730
Summa Övriga driftskostnader	**-243 117**	**-250 000**	**-171 775**	**-198 171**
Fastighetsskatt				
4800, Fastighetsskatt	-202 542	-210 000	-189 600	-206 000
4806, Korr. fastighetsskatt	0	0	-1	0
Summa Fastighetsskatt	**-202 542**	**-210 000**	**-189 601**	**-206 000**
Summa Driftkostnader	**-3 212 393**	**-3 437 000**	**-2 783 524**	**-3 158 871**
Tele och post				
6210, Tele- och datakommunikation	-16 855	-14 000	-11 003	-16 000
Summa Tele och post	**-16 855**	**-14 000**	**-11 003**	**-16 000**
Försäkringar och övriga risk kostnader				
6320, Juridiska åtgärder	-53 011	0	0	-5 000
6321, Inkassokostnader	-1 573	-3 000	-7 214	0
6350, Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	-81 356	0	0	0
6352, Befarade förluster	81 826	0	-81 826	0
6380, Övriga förluster	0	0	-6 641	0
Summa Försäkringar och övriga risk kostnader	**-54 114**	**-3 000**	**-95 681**	**-5 000**
Förvaltningskostnader				
6420, Revisionsarvoden extern revisor	-25 500	-25 000	-56 126	-26 000
6470, Styrelseomkostnader	-5 700	-4 000	-4 200	-5 000
6473, Föreningskostnader	-3 379	-5 000	-2 341	-4 000
6480, Förvaltningsarvode enl avtal	-65 201	-66 000	-63 310	-85 000
6483, Överlåtelsekostnad	-14 200	0	-16 040	0
6484, Pantsättningskostnad	-9 508	0	-8 600	0
6492, Korttidsinventarier	-1 199	0	-881	0
Summa Förvaltningskostnader	**-124 687**	**-100 000**	**-151 498**	**-120 000**
Övriga externa tjänster				
6500, Administration	-6 486	-12 000	-10 799	-8 000
6550, Konsultkostnader	-15 818	-50 000	-46 077	-58 000
Summa Övriga externa tjänster	**-22 304**	**-62 000**	**-56 876**	**-66 000**
Övriga externa kostnader				
6900, Vidarefakturerade kostnader	-180 946	0	-141 241	0
6980, Bostadsrätterna Sverige	-6 380	-7 000	0	-7 000
Summa Övriga externa kostnader	**-187 326**	**-7 000**	**-141 241**	**-7 000**
Summa Övriga externa kostnader	**-405 285**	**-186 000**	**-456 300**	**-214 000**
Personalkostnader				
Arvoden				
6410, Styrelsearvoden	-165 588	-147 000	-143 249	-178 000
Summa Arvoden	**-165 588**	**-147 000**	**-143 249**	**-178 000**
Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal				
7510, Arbetsgivaravgifter	-36 659	-33 000	-33 745	-43 000
Summa Sociala och andra avgifter enligt lag och avtal	**-36 659**	**-33 000**	**-33 745**	**-43 000**
Summa Personalkostnader	**-202 247**	**-180 000**	**-176 994**	**-221 000**
RESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR	**2 342 955**	**2 143 000**	**2 665 643**	**2 027 672**
Avskrivningar				
7820, Avskrivning byggnad	-1 845 744	-1 846 000	-1 845 744	-1 846 000

7822, Avskrivning fast. förbättringar	0	-2 000	0	0
7833, Avskrivning installationer	-18 648	-19 000	-19 985	-19 000
Summa Avskrivningar	**-1 864 392**	**-1 867 000**	**-1 865 729**	**-1 865 000**
Övriga rörelsekostnader				
7973, Förlust vid avyttr anläggningstillgångar	0	0	-23 934	0
7996, Kostnad momsomprövning	-32 504	0	0	0
Summa Övriga rörelsekostnader	**-32 504**	**0**	**-23 934**	**0**
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER	**-5 716 821**	**-5 670 000**	**-5 306 481**	**-5 458 871**
RÖRELSERESULTAT	**446 059**	**276 000**	**775 980**	**162 672**
Ränteintäkter och liknande resultatposter				
8311, Ränteintäkter från bank	7 121	7 000	14 851	3 000
8314, Ränteintäkter skattekonto	6 251	0	1 732	0
Summa Ränteintäkter och liknande resultatposter	**13 372**	**7 000**	**16 583**	**3 000**
Räntekostnader och liknande resultatposter				
8410, Räntekostnader fastighetslån	-1 546 973	-1 543 000	-1 655 385	-1 359 000
8423, Kostnadsränta skatter och avgifter	222	0	460	0
8710, Extraordinära intäkter	0	0	0	0
8750, Extraordinära kostnader	0	0	0	0
Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 546 751**	**-1 543 000**	**-1 654 925**	**-1 359 000**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	**-1 087 320**	**-1 260 000**	**-862 362**	**-1 193 328**
ÅRETS RESULTAT	**-1 087 320**	**-1 260 000**	**-862 362**	**-1 193 328**