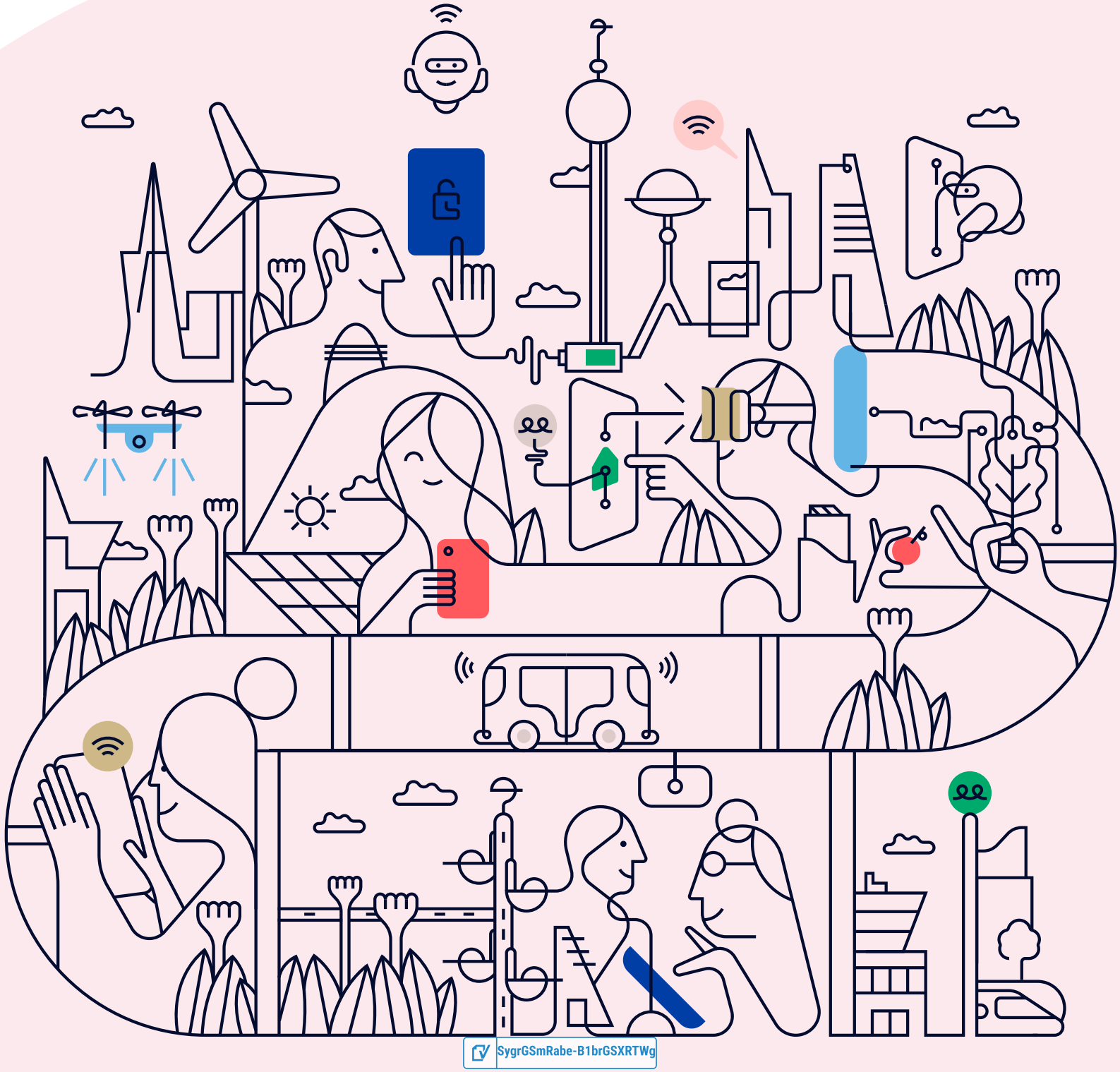
2025

Årsredovisning

Brf Snökristallen



SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

Välkommen till årsredovisningen för Brf Snökristallen

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. 3
Flerårsöversikt ..... s. 4
Upplysning vid förlust ..... s. 4
Förändringar i eget kapital ..... s. 5
Resultatdisposition ..... s. 5

Resultaträkning ..... **s. 6**

Balansräkning ..... **s. 7**

Kassaflödesanalys ..... **s. 9**

Noter ..... **s. 10**

Underskrifter ..... **s. 16**

SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

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.

SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-03-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-05-06 och nuvarande stadgar registrerades 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
Bandyn 2	2011	Stockholm

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

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Stockholms Stads Brandförsäkringsko

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 759 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 490 kvm.

Styrelsens sammansättning

Robert Rohammar	Ordförande
Anders Enar Edin	Styrelseledamot
Elisabeth Nyhlén	Styrelseledamot
Lars Ola Martin Vanderlén	Styrelseledamot
Isak Valter Nilsson	Styrelseledamot
Therese Arbinge	Styrelseledamot

SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

Valberedning

Daniel Boberg

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-03-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Avtal med leverantörer

Laddstolpar Elaway

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgifterna höjdes marginellt med anledning av stigande priser främst för VA, VVS samt sophämtning.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Städbolag och dörrmattbolag har under året bytts då det upplevdes som bristfällig städning i trapphusen.

Styrelsen beslutade att avsluta avtalet med företaget InCharge vad gäller laddstolparna i garaget pga brist på respons, extremt lång tid innan åtgärd samt väldigt dyra kostnader för underhåll. Testar ett nytt företag som heter Elaway och där det inte är någon kostnad, utöver den initiala investeringskostnaden, som belastar föreningen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 60 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 6. Det har under året skett 0 överlåtelser.

SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 862 694	2 684 635	2 484 339	2 267 098
Resultat efter fin. poster	-727 135	-398 080	-493 134	-498 284
Soliditet (%)	78	78	78	78
Yttre fond	1 068 516	1 068 516	949 754	541 946
Taxeringsvärde	117 000 000	135 936 000	135 936 000	135 936 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	954	895	822	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	91,8	88,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	6 553	6 616	6 681	6 746
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	5 179	5 230	5 282	5 333
Sparande / kvm totalyta, kr	220	197	133	127
Elkostnad / kvm totalyta, kr	69	97	105	67
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	69	75	58	59
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	34	35	24	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	172	206	187	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,75	2,21	2,16	-
Räntekänslighet (%)	6,87	7,40	8,12	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el och vatten (totalt 241 622 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

Upplysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	71 413 000	-	-	71 413 000
Fond, yttre underhåll	1 068 516	-	-	1 068 516
Balanserat resultat	-5 222 141	-398 080	-	-5 620 221
Årets resultat	-398 080	398 080	-727 135	-727 135
Eget kapital	**66 861 295**	**0**	**-727 135**	**66 134 160**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 620 221
Årets resultat	-727 135
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	0
Totalt	**-6 347 356**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	41 250
Balanseras i ny räkning	**-6 306 106**

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

SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 862 695	2 691 499
Övriga rörelseintäkter	3	9 720	-3 624
Summa rörelseintäkter		**2 872 415**	**2 687 875**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 492 268	-1 604 047
Övriga externa kostnader	9	-161 514	-156 792
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 455 012	-941 952
Summa rörelsekostnader		**-3 108 795**	**-2 702 791**
RÖRELSERESULTAT		**-236 380**	**-14 916**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 006	22 320
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-500 762	-405 484
Summa finansiella poster		**-490 756**	**-383 164**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-727 135**	**-398 080**
ÅRETS RESULTAT		**-727 135**	**-398 080**

SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	82 014 254	83 469 266
Summa materiella anläggningstillgångar		**82 014 254**	**83 469 266**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**82 014 254**	**83 469 266**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		42 403	62 407
Övriga fordringar	12	2 606 184	2 065 763
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	184 405	111 818
Summa kortfristiga fordringar		**2 832 992**	**2 239 988**
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	14	50 000	50 000
Summa kortfristiga placeringar		**50 000**	**50 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank		15 022	14 977
Summa kassa och bank		**15 022**	**14 977**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**2 898 014**	**2 304 965**
SUMMA TILLGÅNGAR		**84 912 268**	**85 774 232**

SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 413 000	71 413 000
Fond för yttre underhåll		1 068 516	1 068 516
Summa bundet eget kapital		**72 481 516**	**72 481 516**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 620 221	-5 222 141
Årets resultat		-727 135	-398 080
Summa ansamlad förlust		**-6 347 356**	**-5 620 221**
SUMMA EGET KAPITAL		**66 134 160**	**66 861 295**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	7 516 843	10 516 311
Summa långfristiga skulder		**7 516 843**	**10 516 311**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	10 557 311	7 737 263
Leverantörsskulder		89 497	92 268
Skatteskulder		130 104	134 604
Övriga kortfristiga skulder		34 620	26 481
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	449 734	406 009
Summa kortfristiga skulder		**11 261 266**	**8 396 625**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**84 912 268**	**85 774 232**

SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-236 380**	**-14 916**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 455 012	941 952
	1 218 632	**927 036**
Erhållen ränta	10 006	22 320
Erlagd ränta	-496 059	-397 492
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**732 580**	**551 864**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-50 574	-37 066
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	39 889	124 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**721 895**	**639 160**
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-179 420	-179 420
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-179 420**	**-179 420**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**542 475**	**459 740**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 933 581**	**1 473 841**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**2 476 056**	**1 933 581**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Snökristallen 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.

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, el, 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:

Stomme och grund	0,84 %
Yttertak	3,54 %
Fasader	3,54 %
Balkonger	1,97 %
Fönster	1,97 %
Stamledningar VA	2,53 %
Stamledningar Värme	1,36 %
Styr & övervakning	8,86 %
Ventilation	5,91 %
El	2,53 %
Hissar	4,43 %

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

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	2 354 980	2 160 498
Hyresintäkter garage, moms	130 600	130 600
Hyresintäkter p-plats	49 078	55 656
Hyresintäkter p-plats, moms	10 500	4 200
Deb. fastighetsskatt, moms	10 800	8 640
Intäkter kabel-TV	0	81 000
Bredband	35 424	5 904
Varmvatten, moms	77 654	76 444
El, moms	163 968	144 243
Elintäkter laddstolpe moms	19 434	18 473
Nycklar/lås vidarefakturering	500	0
Dröjsmålsränta	0	388
Pantsättningsavgift	5 262	859
Överlåtelseavgift	4 299	4 299
Administrativ avgift	196	294
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	**2 862 695**	**2 691 499**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	9 720	3 240
Övriga intäkter	0	-6 864
Summa	**9 720**	**-3 624**

SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	48 812	50 121
Fastighetsskötsel utöver avtal	744	1 383
Städning enligt avtal	52 128	42 924
Hissbesiktning	9 490	4 555
Brandskydd	9 225	0
Myndighetstillsyn	0	6 773
Gårdkostnader	0	420
Gemensamma utrymmen	592	4 247
Garage/parkering	16 200	0
Snöröjning/sandning	57 730	81 690
Serviceavtal	67 500	35 191
Mattvätt/Hyrmattor	378	0
Fordon	1 147	798
Summa	**263 946**	**228 102**

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Dörrar och lås/porttele	10 468	3 634
VVS	0	6 027
Ventilation	12 386	6 875
Elinstallationer	23 544	3 899
Hissar	24 368	22 100
Garage/parkering	13 602	14 950
Skador/klotter/skadegörelse	0	9 086
Summa	**84 368**	**66 571**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Hiss	41 250	0
Summa	**41 250**	**0**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	239 173	338 467
Uppvärmning	242 315	260 150
Vatten	118 921	121 421
Sophämtning/renhållning	122 670	129 097
Summa	**723 079**	**849 136**

SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	57 162	18 860
Tomträttsavgäld	213 000	284 000
Kabel-TV	0	34 728
Bredband	47 399	54 610
Fastighetsskatt	62 064	68 040
Summa	**379 625**	**460 238**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	0	3 615
Tele- och datakommunikation	1 684	1 317
Juridiska åtgärder	8 750	0
Inkassokostnader	0	566
Revisionsarvoden extern revisor	21 750	22 625
Styrelseomkostnader	12 889	8 597
Fritids och trivselkostnader	1 462	1 249
Föreningskostnader	488	1 288
Förvaltningsarvode enl avtal	93 243	89 479
Överlåtelsekostnad	0	8 098
Pantsättningskostnad	7 056	7 452
Administration	8 823	1 887
Konsultkostnader	0	10 619
Bostadsrätterna Sverige	5 370	0
Summa	**161 514**	**156 792**

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	499 527	405 330
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 235	154
Summa	**500 762**	**405 484**

SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	94 194 960	94 194 960
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**94 194 960**	**94 194 960**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 725 694	-9 783 742
Årets avskrivning	-1 455 012	-941 952
Utgående ackumulerad avskrivning	**-12 180 706**	**-10 725 694**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**82 014 254**	**83 469 266**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 000 000	78 936 000
Taxeringsvärde mark	43 000 000	57 000 000
Summa	**117 000 000**	**135 936 000**

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	141 586	139 775
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	3 820
Övriga kortfristiga fordringar	3 564	3 564
Transaktionskonto	1 402 643	848 304
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	**2 606 184**	**2 065 763**

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	12 360	12 900
Förutbet städ	0	4 344
Förutbet försäkr premier	82 810	81 647
Förutbet tomträttsavgäld	71 000	0
Förutbet bredband	17 236	12 927
Upplupna intäkter	999	0
Summa	**184 405**	**111 818**

SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

NOT 14, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	50 000	50 000
Summa	**50 000**	**50 000**

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Nordea	2026-11-18	4,04 %	6 404 311	6 437 731
Nordea	2026-11-18	2,85 %		4 217 000
Nordea	2028-09-20	2,69 %	7 557 843	7 598 843
Nordea	2026-11-18	2,85 %	4 112 000	
Summa			**18 074 154**	**18 253 574**
Varav kortfristig del			10 557 311	7 737 263

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 177 054 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	2 876	5 020
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	744	0
Uppl kostnad Städning entrepr	8 688	0
Uppl kostn el	26 732	31 639
Uppl kostnad Värme	33 457	31 580
Uppl kostnad Extern revisor	21 500	21 000
Uppl kostn räntor	53 595	48 892
Uppl kostn vatten	31 474	27 897
Uppl kostnad Sophämtning	19 460	17 190
Förutbet hyror/avgifter	251 208	222 791
Summa	**449 734**	**406 009**

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	24 440 000	24 440 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter räkenskapsåret har endast löpande underhåll utförts.

SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

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

Stockholm

Anders Enar Edin
Styrelseledamot

Elisabeth Nyhlén
Styrelseledamot

Isak Valter Nilsson
Styrelseledamot

Lars Ola Martin Vanderlén
Styrelseledamot

Robert Rohammar
Ordförande

Therese Arbinge
Styrelseledamot

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

Niclas Wärenfeldt
Revisor

SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.05.2026 08:22

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 28.04.2026 14:16

DOCUMENT ID:
B1brGSXRTWg

ENVELOPE ID:
SygrGSmRabe-B1brGSXRTWg

DOCUMENT NAME:
Brf Snökristallen, 769614-0412 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf
18 pages

SHA-512:
0d9bcb91336e9ad137e766e5fa454d00741012760a34b16354827b09efb178196e5ff89b17dfb8ddd3b75252c2c4fbff8b8452902f4fb2bf4597efe4338d95b5

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. ROBERT CHRISTIAN ROH AMMAR	**Signed**	**28.04.2026 14:18**	**eID**	**Swedish BankID**
robert.rohammar@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 14:17	Low	IP: 212.247.159.250
2. THERESE ARBINGE	**Signed**	**28.04.2026 15:14**	**eID**	**Swedish BankID**
tarbinge@hotmail.com	Authenticated	28.04.2026 15:13	Low	IP: 104.28.31.64
3. Lars Ola Martin Vanderlén	**Signed**	**28.04.2026 15:14**	**eID**	**Swedish BankID**
martinpersson73@gmail.com	Authenticated	28.04.2026 15:08	Low	IP: 89.255.231.46
4. Anders Enar Edin	**Signed**	**29.04.2026 10:28**	**eID**	**Swedish BankID**
andersedin1@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 10:27	Low	IP: 78.79.162.178
5. Isak Valter Nilsson	**Signed**	**29.04.2026 15:57**	**eID**	**Swedish BankID**
valter1888@gmail.com	Authenticated	29.04.2026 15:57	Low	IP: 185.153.212.205
6. ELISABETH NYHLÉN	**Signed**	**26.05.2026 21:14**	**eID**	**Swedish BankID**
elisabeth.nyhlen@icloud.com	Authenticated	22.05.2026 09:31	Low	IP: 212.214.153.158
7. Per Niclas Wärenfeldt	**Signed**	**27.05.2026 08:22**	**eID**	**Swedish BankID**
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	27.05.2026 08:22	Low	IP: 158.174.108.46

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snökristallen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 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 Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

HkSMrXCTZx-SJHMBXC6bg

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snökristallen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god 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

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

BoRevision
HkSMrXCTZx-SJHMBXC6bg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
27.05.2026 08:22

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 28.04.2026 14:16

DOCUMENT ID:
SJHMBXC6bg

ENVELOPE ID:
HkSMrXCTZx-SJHMBXC6bg

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse Brf Snökristallen 2025.pdf
2 pages

SHA-512:
a20200eb610fe420bf1c51510ee56cf575057e92b54371
15b348ff1c3d37bfc4d472f710baeae2bf32cc4af7ac07e9
0c6bfa35d35bcfedd40436309b778caea0

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. **Per Niclas Wärenfeldt**	**Signed**	**27.05.2026 08:22**	**eID**	**Swedish BankID**
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	27.05.2026 08:22	Low	IP: 158.174.108.46

* 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