



Välkommen till årsredovisningen för Brf Snöflingan 3

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

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

Innehåll

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
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 20

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

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.

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 frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snöflingan 5	2008	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos S&P Insurance Consulting AB i samarbete med Bostadsrätterna. Försäkringsgivare är Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Gemensamhetsanläggningar

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).

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 totalt 6 240 kvm.

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

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

Styrelsens sammansättning

Ulf Sundell	Ordförande
Bengt Kerger	Styrelseledamot
Stefan Zetterberg	Styrelseledamot
Miriam Nauri	Styrelseledamot
Rickard Gibson	Styrelseledamot
Ylva Börjeson	Styrelseledamot
Marco Nowag	Suppleant

Valberedning

Pernilla Eriksson

Firmateckning

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

Revisorer

KPMG AB Extern revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-04. Beslut om att anta nya stadgar i föreningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Underhåll av ventilation - OVK samt rengöring
Underhåll garage - Reparation av läckage
Underhåll av belysning på samtliga våningsplan - byte av armaturer till ledlampor
- 2022** ● Underhåll av ekportar - Tvätt, lackering
Underhåll av avloppssystem - Stamspolning
- 2020** ● Underhåll av källare - Byte till ledlampor
Underhåll av tillträde till fastigheten - Byte till porttelefoni
Underhåll av vattenledningsrör - Byte av ballofixer

Planerade underhåll

2024 ● Underhåll av hissar

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning och inlåning via underkonto SHB	SBC
Fastighetens förvaltning	Nabolaget
Gården, gemensam med Brf Snöflingan 1 och 2	Craft Tech
Lås, nycklar, porttelefoni	Great Security
Städning	SSP Stockholm
Elavsläsning för individuell mätning och debitering	Infometric
TV, internet, ip-telefoni	Tele 2 Sverige
Serviceavtal tvättstugan	Electrolux
Entrémattor	Elis Textilservice
Brandskydd	Hald & Tesch
Elleverantör	Mälarenergi
Elnät	Ellevio
Renhållning/återvinning7matavfall	Remondis Sweden
Laddstolpar, elavsläsning laddstolpar	Hagalunds el
Skadedjursbekämpning	Nomor
Försäkring	S & P Insurance consulting/Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, Försäkringsgivare Folksam
Hissar	Otis
Vatten och avlopp, hushållsavfall	Stockholm Vatten
Fjärrvärme	Stockholm exergi
Revision	KPMG
Filter	Folkfilter
Inlåning och lån	Swedbank
Medlemskap tillgång till div bra information mm	Bostadsrätterna

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 uppmantrar 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 29 % kvinnor och 71 % män.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Den lokalhyresgäst som föreningen haft i många år sades upp i slutet av år 2022 då de inte betalt sina hyror i tid. Föreningen anlät jurist för att få hyresgästen att lämna lokalen. Hyresgästen gick så småningom i konkurs och lämnade lokalen först i slutet av april. Uteblivna hyror, utebliven ersättning för el, hyresförluster och advokatkostnader har summerat sig till några hundra tusen kronor. Föreningens minusresultat på ca 1.888 tkr är ca 500 tkr tkr sämre än vad som var budgeterat för året. Till stor del beror resultatavvikelsen från budget på problemen med butikslokalen.

Nytt 5-årigt hyreskontrakt är tecknat för butikslokalen och ny hyresgäst tillträder 2024-03-01. Därmed bedömer styrelsen att föreningens ekonomi kommer se bättre ut för år 2024.

Likviditeten i föreningen är tillfredsställande. Föreningen har också en kontokredit på 1 Mkr hos Swedbank som kan tas i anspråk omedelbart. Möjlighet finns också att snabbt ta nya lån via Swedbank inom ramen för de pantbrev som redan finns uttagna.

Under året har föreningen amorterat 412.500 kr på föreningens lån.

I september har föreningen lagt om ett lån på 11,8 Mkr från 0,65 % ränta till en ny ränta om 4,38 % och bundet i tre år. Räntekostnad efter omläggning av lån både föregående år och i år har inneburit att den genomsnittliga räntekostnaden har stigit kraftigt från 1,29 % år 2021, till 1,54 % år 2022 och till 2,87 % år 2023. För året 2024 beräknas den genomsnittliga räntekostnaden bli ca 4 %. Det blir ca 500.000 kr högre räntekostnad än för år 2023. För mer information om föreningens lån var god se i noten "Skulder till kreditinstitut".

Somliga andra kostnader beräknas också stiga det kommande året bl a kostnader för fjärrvärme.

För att täcka de högre kostnaderna höjde föreningen, enligt styrelsebeslut, årsavgifterna fr o m 1 januari 2023 med 20 % och fr o m 1 januari 2024 med 25 %.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi har en långtidsbudget upprättats som sträcker sig fram t o m 2025.

Övriga uppgifter

Information om ny bostadsrättslag som började gälla 1 januari 2023

I juni 2022 klubbade riksdagen igenom regeringens förslag om tryggare bostadsrätt. Det innebär framför allt ändringar i bostadsrättslagen i syfte att stärka det rättsliga skyddet för köpare av nya bostadsrätter. Vissa lagändringar berör dock även befintliga bostadsrättsföreningar, främst vad gäller åtgärder i medlemmars lägenheter, men också röstregler och innehållet i årsredovisningar.

Lagändringarna trädde i kraft den 1 januari 2023 och påverkar alla bostadsrättsföreningar.

Föreningen har under året ändrat sina stadgar så att de ska vara i enlighet med den nya lagen. De nya stadgarna trädde i kraft 23-10-03

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 96 st. Tillkommande medlemmar under året var 9 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 94 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 818 436	4 472 147	3 974 628	3 748 350
Resultat efter fin. poster	-1 888 073	-1 211 509	-1 561 225	-1 251 659
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	1 389 811	1 317 844	1 163 969	1 254 213
Taxeringsvärde	286 506 000	286 506 000	218 277 000	218 277 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	761	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 497	9 580	9 691	9 832
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 538	7 604	7 692	7 804
Sparande per kvm totalyta, kr	55	136	47	136
Elkostnad per kvm totalyta, kr	86	141	83	43
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	90	79	92	74
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	24	23	19	17
Energikostnad per kvm totalyta, kr	200	243	194	133
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,87	-	-	-
Räntekänslighet (%)	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 bredband, kabel-TV, ip-telefonin (123 192 kr) el (totalt 243 669 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.

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Föreningens hyresgäst till en butikslokal gick i konkurs under året. Uteblivna hyror, utebliven ersättning för el, hyresförluster och advokatkostnader har summerat sig till några hundra tusen kronor. Föreningens minusresultat på ca 1.888 tkr är ca 500 tkr sämre än vad som var budgeterat för året. Till stor del beror resultatavvikelsen från budget på problemen med butikslokalen.

Nytt 5-årigt hyreskontrakt är tecknat med ny hyresgäst som tillträder 2024-03-01. Föreningen räknar med ett betydligt bättre resultat för år 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	211 115 000	-	-	211 115 000
Fond, yttre underhåll	1 317 844	-153 033	225 000	1 389 811
Balanserat resultat	-6 167 802	-1 058 476	-225 000	-7 451 278
Årets resultat	-1 211 509	1 211 509	-1 888 073	-1 888 073
Eget kapital	205 053 533	0	-1 888 073	203 165 460

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-7 226 278
Årets resultat	-1 888 073
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-225 000
Totalt	-9 339 351

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	365 676
Balanseras i ny räkning	-8 973 675

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 818 436	4 472 147
Övriga rörelseintäkter	3	145 381	73 547
Summa rörelseintäkter		4 963 817	4 545 694
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 155 665	-2 809 560
Övriga externa kostnader	9	-321 743	-157 840
Personalkostnader	10	-168 858	-155 484
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 863 966	-1 859 359
Övriga rörelsekostnader		0	-44 708
Summa rörelsekostnader		-5 510 232	-5 026 951
RÖRELSERESULTAT		-546 415	-481 257
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 439	3 370
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 358 097	-733 622
Summa finansiella poster		-1 341 658	-730 252
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 888 073	-1 211 509
ÅRETS RESULTAT		-1 888 073	-1 211 509

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	250 058 197	251 903 441
Maskiner och inventarier	13	93 167	96 868
Pågående projekt		0	30 041
Summa materiella anläggningstillgångar		250 151 364	252 030 350
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		250 151 364	252 030 350
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 767	365 948
Övriga fordringar	14	1 353 540	1 275 334
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	0	26 646
Summa kortfristiga fordringar		1 408 307	1 667 928
Kassa och bank			
Kassa och bank		323 978	139 058
Summa kassa och bank		323 978	139 058
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 732 285	1 806 986
SUMMA TILLGÅNGAR		251 883 650	253 837 336

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		211 115 000	211 115 000
Fond för yttre underhåll		1 389 811	1 317 844
Summa bundet eget kapital		212 504 811	212 432 844
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 451 278	-6 167 802
Årets resultat		-1 888 073	-1 211 509
Summa fritt eget kapital		-9 339 351	-7 379 311
SUMMA EGET KAPITAL		203 165 460	205 053 533
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	19 250 000	24 750 000
Summa långfristiga skulder		19 250 000	24 750 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	27 787 500	22 700 000
Leverantörsskulder		354 864	206 013
Skatteskulder		370 383	282 074
Övriga kortfristiga skulder		55 652	93 676
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	899 790	752 039
Summa kortfristiga skulder		29 468 190	24 033 803
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 883 650	253 837 336

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-546 415	-481 257
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Realisationsförlust	0	44 708
Årets avskrivningar	1 863 966	1 859 359
	1 317 551	1 422 810
Erhållen ränta	16 439	3 370
Erlagd ränta	-1 179 582	-743 105
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	154 408	683 075
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	380 626	-318 722
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	168 372	153 311
Kassaflöde från den löpande verksamheten	703 406	517 664
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	15 020	-88 789
Kassaflöde från investeringsverksamheten	15 020	-88 789
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-412 500	-550 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-412 500	-550 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	305 926	-121 125
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 169 932	1 291 058
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 475 858	1 169 932

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Snöflingan 3 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el, bredband, kabel-tv och ip-telefoni.

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.

Föreningen anskaffade sex laddstationer i garage år 2018. Bedömd nyttjandeperiod var då 15 år. Tre av dessa har uttrangerats under 2022. De kvarvarande tre laddstationerna från 2018 fortsätter att skrivas av på 15 år. Det bokförda värdet på dessa bedöms understiga verkligt värde. Bedömd nyttjandeperiod för sex nyanskaffade laddstationer 2022 är 5 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Laddstolpar 2022	20%
Laddstolpar 2018	6,67 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 400 416	2 640 421
Hysesintäkter lokaler, moms	18 571	237 615
Hysesintäkter garage	808 700	736 850
Hysesintäkter garage, moms	50 000	84 600
Hysesintäkter förråd	1 250	6 000
Hysesintäkter förråd, moms	500	0
Deb. fastighetskatt, moms	3 048	0
Intäkter kabel-TV	123 192	123 192
Hyses- och avgiftsrabatt	-750	0
Elintäkter avräkning, moms	0	-48 720
El	31 000	16 800
El, moms	292 090	619 169
Elintäkter laddstolpe moms	16 138	0
Gemensamhetslokal	4 500	2 500
Övernattnings-/gästlägenhet	21 600	22 200
Påminnelseavgift	660	0
Dröjsmålsränta	179	0
Pantsättningsavgift	6 563	10 143
Överlåtelseavgift	9 716	0
Andrahandsuthyrning	19 266	21 332
Vidarefakturerade kostnader	11 800	0
Öres- och kronutjämning	-3	44
Summa	4 818 436	4 472 147

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	-26 646	32 629
Elstöd	174 427	0
Övriga intäkter	-2 400	39 118
Försäkringsersättning	0	1 800
Summa	145 381	73 547

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	69 047	66 898
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 934	8 175
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	15 480
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	44 159	31 132
Städning enligt avtal	171 070	164 567
Städning utöver avtal	45 078	3 715
Hissbesiktning	7 545	4 277
Brandskydd	14 241	9 737
Gårdkostnader	4 345	0
Gemensamma utrymmen	1 818	22 158
Sophantering	0	15 400
Garage/parkering	0	78 861
Snöröjning/sandning	0	82 349
Serviceavtal	24 924	39 551
Mattvätt/Hyrmattor	45 563	40 841
Förbrukningsmaterial	68 934	49 581
Summa	500 657	632 721

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Huskropp utvändigt	4 283	0
Hyseslokaler	9 228	0
Tvättstuga	34 819	25 988
Trapphus/port/entr	0	9 699
Dörrar och lås/porttele	51 948	10 562
VVS	48 813	-248
Ventilation	16 981	13 421
Elinstallationer	14 224	2 860
Tele/TV/bredband/porttelefon	17 226	5 590
Hissar	54 925	11 176
Tak	0	4 183
Balkonger/altaner	3 872	0
Mark/gård/utemiljö	946	1 040
Garage/parkering	86 799	0
Vattenskada	27 102	0
Skador/klotter/skadegörelse	17 713	0
Summa	388 879	84 272

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	0	95 265
VVS	0	57 768
Ventilation	259 956	0
Elinstallationer	58 050	0
Garage/parkering	47 670	0
Summa	365 676	153 033

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	538 413	877 817
Utbetalning elstöd	86 085	0
Uppvärmning	564 224	492 360
Vatten	148 224	146 117
Sophämtning/renhållning	89 615	83 509
Summa	1 426 561	1 599 803

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	91 259	79 356
Kabel-TV	32 509	135 693
Bredband	104 423	0
Samfällighetsavgifter	0	-0
Fastighetsskatt	187 222	124 682
Korr. fastighetsskatt	58 479	0
Summa	473 891	339 730

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	2 165
Tele- och datakommunikation	7 080	12 360
Juridiska åtgärder	110 971	0
Inkassokostnader	2 541	4 439
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	58 403	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 900	15 376
Styrelseomkostnader	3 978	3 800
Föreningskostnader	4 778	2 677
Förvaltningsarvode enl avtal	63 903	83 206
Överlåtelsekostnad	11 029	0
Pantsättningskostnad	11 016	0
Administration	16 766	24 136
Konsultkostnader	0	3 300
Bostadsrätterna Sverige	6 380	6 380
Summa	321 743	157 840

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	131 250	120 750
Arbetsgivaravgifter	37 608	34 734
Summa	168 858	155 484

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 357 193	733 179
Kostnadsränta skatter och avgifter	904	443
Summa	1 358 097	733 622

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	269 015 000	269 015 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	269 015 000	269 015 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 111 559	-15 265 819
Årets avskrivning	-1 845 244	-1 845 740
Utgående ackumulerad avskrivning	-18 956 803	-17 111 559
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	250 058 197	251 903 441
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>84 441 000</i>	<i>84 441 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	136 754 000	136 754 000
Taxeringsvärde mark	149 752 000	149 752 000
Summa	286 506 000	286 506 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 108	126 721
Inköp	15 021	58 747
Utrangering laddstolpar	0	-63 360
Utgående anskaffningsvärde	137 129	122 108
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 240	-30 273
Avskrivningar	-18 722	-13 619
Utrangering laddstolpar	0	18 652
Utgående avskrivning	-43 962	-25 240
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	93 167	96 868

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning	0	47 008
Skattekonto	186 339	190 810
Klientmedel	0	1 030 875
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	6 641	6 641
Övriga kortfristiga fordringar	8 680	0
Transaktionskonto	601 427	0
Borgo räntekonto	550 452	0
Summa	1 353 540	1 275 334

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	0	26 646
Summa	0	26 646

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2024-01-28	4,76 %	487 500	487 500
Swedbank	2024-08-23	3,61 %	10 000 000	10 000 000
Swedbank	2025-08-25	3,63 %	8 000 000	8 000 000
Swedbank	2026-09-25	4,38 %	11 800 000	12 212 500
Swedbank	2024-09-25	0,58 %	6 750 000	6 750 000
Swedbank	2024-03-28	4,59 %	10 000 000	10 000 000
Summa			47 037 500	47 450 000
Varav kortfristig del			27 787 500	22 700 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 287 500 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	70 288
Uppl kostn el	62 314	121 025
Uppl kostnad Värme	91 245	79 478
Uppl kostn räntor	270 419	91 904
Uppl kostn vatten	24 762	35 791
Uppl kostnad Sophämtning	12 656	2 812
Förutbet hyror/avgifter	438 394	350 742
Summa	899 790	752 039

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	58 000 000	58 000 000

Underskrifter

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

Stockholm

Bengt Kerger
Styrelseledamot

Miriam Nauri
Styrelseledamot

Rickard Gibson
Styrelseledamot

Stefan Zetterberg
Styrelseledamot

Ulf Sundell
Ordförande

Ylva Börjeson
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 07:47

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 06.05.2024 07:11

DOCUMENT ID:
H1-9_LyIf0

ENVELOPE ID:

BkquUyIMR-H1-9_LyIf0

DOCUMENT NAME:

Brf Snöflingan 3, 769616-0709 - Årsredovisning 2023.pdf
22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ULF SUNDELL ulf.sundell@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 08:03 06.05.2024 08:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/03/25) IP: 83.253.141.153
2. Ylva Maria Börjeson ylva_borjeson@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 08:53 06.05.2024 08:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/02/25) IP: 94.191.153.26
3. Rickard Emanuel Gibson rickard_gibson@hotmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 09:04 06.05.2024 09:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/01/30) IP: 83.241.227.236
4. Bengt Sture Kerger bengt.kerger@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 09:11 06.05.2024 09:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/11/09) IP: 83.253.141.213
5. Miriam Hanna Nauri miriamnauri1@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 12:28 06.05.2024 12:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/06/25) IP: 217.213.144.49
6. Björn Stefan Zetterberg s.z@live.se	Signed Authenticated	06.05.2024 12:39 06.05.2024 12:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1961/03/21) IP: 83.191.106.19
7. ANDREAS VRETBLOM andreas.vretblom@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2024 07:47 07.05.2024 07:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/28) IP: 195.84.56.2

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snöflingan 3, org. nr 769616-0709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöflingan 3 för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 uppger, 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

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snöflingan 3 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den

KPMG AB

Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
07.05.2024 07:47

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 06.05.2024 07:11

DOCUMENT ID:
SkmcuUkUMC

ENVELOPE ID:
Syx9_Ik8GA-SkmcuUkUMC

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättels5.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS VRETBLOM andreas.vretblom@kpmg.se	Signed Authenticated	07.05.2024 07:47 07.05.2024 07:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/04/28) IP: 195.84.56.2

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed