



Välkommen till årsredovisningen för Brf Snöflingan 2

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-05 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 fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snöflingan 4	2008	Stockholm

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008-2009 och består av 1 flerbostadshus

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 7 336m², varav 5 682m² utgör boyta, 73m² utgör lokalyta och 1 581m² utgör garageyta.

Föreningen har 77 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Styrelsens sammansättning

Kia Wallberg Hjorth	Ordförande
Henrik Åhlander	Styrelseledamot
Maryam Hagh Panah	Styrelseledamot
Nathalie Stenmark	Styrelseledamot
Nils Schönning	Styrelseledamot
Walle Valiollahi	Styrelseledamot
Håkan Tengmo	Styrelsesuppleant

Valberedning

Parisa Aenehband
Magnus Strandberg
Jeanette Emilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen, två styrelseledamöter i förening

Revisorer

Joakim Häll Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Reparation av golv garage - slutfört 2023

Planerade underhåll

2024 ● Renovering hissar
● Byte av belysning i entéer
● Filterbyte periodiskt 18 månader

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Alova Fastighetsteknik AB
Städning	Städpoolen AB
Hisservice	Trygga Hiss AB
Sprinklerservice	A- sprinkler AB
Tv/Bredband	Tele2 AB
Elhandel/ Elnöt	Vattenfall AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten/Sophämtning	Stockholm vatten och Avfall AB
Inpasseringssystem	Great Security AB
SOS alarm/ Larmöverföring brand	SOS Alarm Sverige AB /AddSecure AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Växter i entréerna	Terraplant AB
Återvinning	Remondis AB
Lägenhetsfilterbyte	Folkfilter AB
Försäkring av egendom	IF Skadeförsäkring AB

Garageport, Service	Otis AB
Parkeringservice	Securitas Sverige AB
Brandskydd	Hald & Tesch Brand AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger gemensamhetsanläggningar i kvarteret tillsammans med Brf Snöflingan 1 och Brf Snöflingan 3. Dessa består främst av garage, mark, övernattningsrum och gemensamhetslokal. Förvaltning sker medelst delägarförvaltning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Många av föreningens kostnader har under året ökat, såsom kostnader för uppvärmning, finansiering, teknisk och ekonomisk förvaltning. För att täcka kostnadsökningarna har styrelsen beslutat att höja föreningens avgift med 20% per 1/1 2024.

Under året har 1 mkr amorterats på föreningens lån.

Förändringar i avtal

Byte av leverantör av el från Mälarenergi till Vattenfall.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 115 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 8 överlåtelser. Under året har 3 andrahandsuthyrningar beviljats.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	5 516 347	5 087 538	5 056 929	4 910 780
Resultat efter fin. poster	-664 477	-853 995	184 767	-234 770
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	2 015 985	1 838 423	1 959 001	1 789 674
Taxeringsvärde	337 878 000	337 878 000	249 665 000	249 665 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	716	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	72,0	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 835	9 011	9 240	9 627
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 843	8 897	9 123	9 505
Sparande per kvm totalyta, kr	204	240	445	314
Elkostnad per kvm totalyta, kr	93	119	72	42
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	100	112	110	104
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	23	23	21	19
Energikostnad per kvm totalyta, kr	216	254	203	165
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,53	-	-	-
Räntekänslighet (%)	12,33	-	-	-

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 548 468 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

Många av föreningens kostnader har under året ökat, såsom kostnader för uppvärmning, finansiering, teknisk och ekonomisk förvaltning. Föreningens avskrivningar på ca 2 miljoner kronor per år belastar också resultatet negativt. För att täcka kostnadsökningarna och minska föreningens underskott höjdes avgiften med 20% 1/1 -24.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	229 115 000	-	-	229 115 000
Fond, yttre underhåll	1 838 423	-62 438	240 000	2 015 985
Balanserat resultat	-2 312 888	-791 557	-240 000	-3 344 445
Årets resultat	-853 995	853 995	-664 477	-664 477
Eget kapital	227 786 540	0	-664 477	227 122 064

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 104 445
Årets resultat	-664 477
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-240 000
Totalt	-4 008 921

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	78 365
Balanseras i ny räkning	-3 930 556

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	5 516 347	5 090 436
Övriga rörelseintäkter	3	136 135	82 285
Summa rörelseintäkter		5 652 482	5 172 721
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 144 091	-3 124 909
Övriga externa kostnader	9	-210 728	-207 782
Personalkostnader	10	-205 974	-184 928
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 020 356	-2 014 575
Summa rörelsekostnader		-5 581 149	-5 532 194
RÖRELSERESULTAT		71 332	-359 473
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		41 819	4 709
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-777 628	-499 231
Summa finansiella poster		-735 809	-494 522
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-664 477	-853 995
ÅRETS RESULTAT		-664 477	-853 995

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	275 653 869	277 674 225
Summa materiella anläggningstillgångar		275 653 869	277 674 225
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		275 653 869	277 674 225
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		164 169	32 327
Övriga fordringar	13	917 141	2 712 295
Summa kortfristiga fordringar		1 081 311	2 744 622
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 035 147	0
Summa kassa och bank		2 035 147	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 116 457	2 744 622
SUMMA TILLGÅNGAR		278 770 326	280 418 847

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		229 115 000	229 115 000
Fond för yttre underhåll		2 015 985	1 838 423
Summa bundet eget kapital		231 130 985	230 953 423
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 344 445	-2 312 888
Årets resultat		-664 477	-853 995
Summa fritt eget kapital		-4 008 921	-3 166 883
SUMMA EGET KAPITAL		227 122 064	227 786 540
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	26 100 000	37 200 000
Summa långfristiga skulder		26 100 000	37 200 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		24 100 000	14 000 000
Leverantörsskulder		239 232	203 128
Skatteskulder		447 676	414 736
Övriga kortfristiga skulder		25 386	29 905
Uppplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	735 969	784 538
Summa kortfristiga skulder		25 548 263	15 432 307
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		278 770 326	280 418 847

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	71 332	-359 473
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 020 356	2 014 575
	2 091 689	1 655 102
Erhållen ränta	41 819	4 709
Erlagd ränta	-714 307	-539 972
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 419 201	1 119 839
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	50 542	-134 070
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-47 365	125 920
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 422 378	1 111 689
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-63 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-63 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-1 300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	422 378	-251 311
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 225 704	2 477 015
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 648 082	2 225 704

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Snöflingan 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 och el.

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 %
Laddstolpar	10 %

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 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 342 528	3 342 459
Hysesintäkter lokaler	10 800	3 758
Hysesintäkter lokaler, moms	162 612	173 474
Hysesintäkter garage	778 000	748 471
Hysesintäkter garage, moms	317 600	204 400
Hysesintäkter p-plats	0	8 400
Hysesintäkter p-plats, moms	0	9 800
Hysesintäkter förråd	6 000	67 887
Hysesintäkter förråd, moms	66 000	0
Deb. fastighetskatt, moms	26 784	0
Intäkter kabel-TV	177 100	161 700
El, moms	551 171	317 241
Gemensamhetslokal	500	1 000
Övriga intäkter	299	0
Övernattnings-/gästlägenhet	33 900	19 200
Pantsättningsavgift	11 561	19 320
Överlåtelseavgift	7 720	0
Andrahandsuthyrning	23 763	13 277
Öres- och kronutjämning	9	49
Summa	5 516 347	5 090 436

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Fakturerade kostnader	0	14 599
Elstöd	159 223	0
Övriga intäkter	-27 088	67 686
Övriga intäkter, moms	4 000	0
Summa	136 135	82 285

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	84 197	78 124
Fastighetsskötsel utöver avtal	4 152	12 579
Fastighetsskötsel gård enl avtal	21 564	20 550
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	79 062	2 311
Larm och bevakning	27 738	0
Städning enligt avtal	161 958	144 143
Städning utöver avtal	4 981	6 183
Hissbesiktning	0	13 166
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	55 206
Brandskydd	15 220	7 874
Gårdkostnader	6 523	15 049
Gemensamma utrymmen	2 838	0
Sophantering	0	1 824
Garage/parkering	30 881	82 411
Snöröjning/sandning	65 874	49 854
Serviceavtal	7 190	15 329
Mattvätt/Hyrmattor	20 333	18 093
Förbrukningsmaterial	9 530	6 791
Summa	542 042	529 488

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	3 005	0
Trapphus/port/entr	14 607	0
Sophantering/återvinning	0	1 150
Dörrar och lås/porttele	2 821	36 817
Övriga gemensamma utrymmen	10 099	4 248
VVS	0	5 306
Värmeanläggning/undercentral	5 557	5 474
Ventilation	1 328	88 487
Elinstallationer	3 182	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	12 108
Hissar	100 737	34 696
Mark/gård/utemiljö	5 560	0
Garage/parkering	10 927	43 662
Skador/klotter/skadegörelse	2 413	751
Summa	160 236	232 699

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Underhåll av byggnad	0	67 512
Huskropp utvändigt	0	83 868
Entr/trapphus	58 798	0
Tak	0	151 058
Garage/parkering	78 365	0
Summa	137 163	302 438

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	680 130	687 290
Utbetalning elstöd	98 873	0
Uppvärmning	737 235	642 109
Vatten	170 143	133 163
Sophämtning/renhållning	151 802	156 318
Summa	1 838 184	1 618 880

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	56 545	46 318
Kabel-TV	183 389	173 943
Fastighetsskatt	226 533	221 143
Summa	466 467	441 404

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	3 288	2 813
Tele- och datakommunikation	3 441	728
Inkassokostnader	2 047	4 145
Revisionsarvoden extern revisor	18 701	17 455
Styrelseomkostnader	0	3 828
Fritids och trivselkostnader	298	0
Föreningskostnader	4 518	14 342
Förvaltningsarvode enl avtal	115 625	112 389
Överlåtelsekostnad	9 189	0
Pantsättningskostnad	11 821	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	8 984
Korttidsinventarier	4 990	0
Administration	17 565	36 019
Konsultkostnader	12 165	0
Bostadsrätterna Sverige	7 080	7 080
Summa	210 728	207 782

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	160 500	147 900
Arbetsgivaravgifter	45 474	37 028
Summa	205 974	184 928

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	776 807	499 159
Kostnadsränta skatter och avgifter	821	0
Övriga räntekostnader	0	72
Summa	777 628	499 231

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	296 678 000	296 615 000
Årets inköp	0	63 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	296 678 000	296 678 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 003 775	-16 989 200
Årets avskrivning	-2 020 356	-2 014 575
Utgående ackumulerad avskrivning	-21 024 131	-19 003 775
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	275 653 869	277 674 225
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>95 210 000</i>	<i>95 210 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	166 535 000	166 535 000
Taxeringsvärde mark	171 343 000	171 343 000
Summa	337 878 000	337 878 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning	81 158	106 835
Skattekonto	223 049	379 756
Klientmedel	0	1 195 440
Transaktionskonto	611 688	0
Borgo räntekonto	1 247	1 030 263
Summa	917 141	2 712 295

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2025-12-22	3,64 %	13 000 000	14 000 000
Swedbank	2024-06-19	0,35 %	12 300 000	12 300 000
Swedbank	2025-02-01	1,23 %	13 100 000	13 100 000
Handelsbanken	2024-03-30	1,03 %	11 800 000	11 800 000
Summa			50 200 000	51 200 000
Varav kortfristig del			24 100 000	14 000 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 50 200 000 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 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	0	129 374
Uppl kostn räntor	80 213	16 892
Uppl kostn vatten	41 020	0
Uppl kostnad arvoden	92 660	83 510
Uppl lagstadgade soc avg	29 113	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	0	26 239
Förutbet hyror/avgifter	492 963	528 523
Summa	735 969	784 538

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	67 600 000	67 600 000

Underskrifter

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

Stockholm

Henrik Åhlander
Styrelseledamot

Kia Wallberg Hjorth
Ordförande

Maryam Hagh Panah
Styrelseledamot

Nathalie Stenmark
Styrelseledamot

Nils Schönning
Styrelseledamot

Walle Valiollahi
Styrelseledamot

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

Joakim Häll
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 14:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 29.04.2024 14:25

DOCUMENT ID:

SJ70WMAZR

ENVELOPE ID:

ByfAZMpWC-SJ70WMAZR

DOCUMENT NAME:

Brf Snöflingan 2, 769615-2474 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Nils Anders Schönning nilssonning@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 14:37 29.04.2024 14:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/07/09) IP: 82.99.25.162
2. WALLE VALIOLLAHI walle.valiolahi@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 14:44 29.04.2024 14:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/12/26) IP: 83.253.141.222
3. Kia Eva Christina Wallberg Hjorth wallberg.kia@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 15:27 29.04.2024 15:14	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/11/30) IP: 194.132.133.3
4. NATHALIE STENMARK nathalie_stenmark@icloud.com	Signed Authenticated	29.04.2024 15:33 29.04.2024 15:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1988/12/18) IP: 79.136.27.240
5. Henrik Åke Åhlander henrik.ahlander@gmail.com	Signed Authenticated	29.04.2024 21:05 29.04.2024 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/20) IP: 94.234.103.109
6. MARYAM HAGH PANAH giitaar@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2024 07:52 30.04.2024 07:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/08/06) IP: 90.126.111.213
7. Joakim Häll joakim.hall@borevision.se	Signed Authenticated	30.04.2024 14:42 30.04.2024 14:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22) IP: 52.166.4.227

* 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 2, org.nr. 769615-2474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöflingan 2 för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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 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

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.

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 Snöflingan 2 för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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

Joakim Häll
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 14:42

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 29.04.2024 14:25

DOCUMENT ID:

ryZmCbGab0

ENVELOPE ID:

B1xGAbf6WA-ryZmCbGab0

DOCUMENT NAME:

RB Brf Snöflingan 2.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Häll	Signed	30.04.2024 14:42	eID	Swedish BankID (DOB: 1986/05/22)
joakim.hall@borevision.se	Authenticated	30.04.2024 14:29	Low	IP: 52.166.4.227

* 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