



Välkommen till årsredovisningen för Brf Snöflingan 2

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
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

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 2024-12-18 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snöflingan 4	2008	Stockholm

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008-2009 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2009.

Föreningen har 77 bostadsrätter om totalt 5 682 kvm och 1 lokal om 73 kvm. Byggnadernas totalyta är 7 326 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gunnar Flinta	Ordförande
Daniel Kamangar	Kassör
Ulf Wallin	Sekreterare
Maryam Hagh Panah	Styrelseledamot
Urban Broberg	Styrelseledamot
Walle Valiollahi	Styrelseledamot
Elly Moberg	Suppleant

Valberedning

Homa Akhlaghi
Margareta Söderqvist
Nils-Erik Larsson

Firmateckning

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

Revisorer

Joakim Häll Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2059. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|------------------|---|--|
| 2022 | ● | Renovering av plank på gården/marklägenheterna |
| 2023 | ● | Uppsättning av kameraövervakning i garaget |
| 2023-2024 | ● | Byte av avvattningsystem på taken (elslingor) |
| 2024 | ● | Byte av ventilationsaggregat i garaget
Renovering av samtliga hissar
Byte av belysning i entréer
Genomgång och reparation av varmvattentillförsel
Inköp av 18 laddstationer till garaget |
| 2025 | ● | Installation av kanalvärmare i hyreslokal
Byte av batteribackup i underhållscentralen
Byte av ventilationsaggregat för cykelrummet som är i garaget
Ny utrustning till gemensamhetslokalen
UV-ljus installerat till soprummen
Uppfräschning av entré-bänkar |

Avtal med leverantörer

Återvinning	Remondis AB
Brandskydd	Hald & Tesch Brand AB
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
El	Vattenfall AB
Elnätsleverantör	Ellevio AB
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Försäkring av egendom	IF Skadeförsäkring AB
Garageport, Hisservice	Otis AB
Inpasseringssystem	Great Security AB
Lägenhetsfilterbyte	Folkfilter AB
Larmöverföring brand	AddSecure AB
Parkeringservice	Securitas Sverige AB
Sprinklerservice	A-sprinkler AB
Städning	Städpoolen AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Alova Fastighetsteknik AB
Tv/Bredband	Tele2 AB
Underhåll av laddstationer i garaget	Hagalunds Elservice AB
Utsändning av larm till SOS	SOS Alarm Sverige AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten/Sophämtning	Stockholmvatten och Avfall AB
Växter i entréerna	Terraplant AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen innehar andelar i fem gemensamhetsanläggningar (GA) tillsammans med Brf Snöflingan 1 och 3 samt intilliggande hotellfastighet. Förvaltningen sker genom delägarförvaltning där kostnader fördelas enligt fastställda andelstal via SBC.

Gemensamhetsanläggningar och andelstal:

* GA1 (Körytor): Förbinder ut- och infarter till leden. Föreningens andel är 25 %. Underhåll sköts av Brf Snöflingan 1 och hotellet.

* GA2 (Gångvägar): Trappa och gångtor mellan hotellet och föreningarna. Föreningens andel är 16,67 % (av föreningarnas gemensamma 50 %). Underhåll sköts av Brf Snöflingan 1 och hotellet.

* GA3 (Garage, gård, lokaler & teknik): Omfattar garage, gård, undercentral (i Snöflingan 1), gemensamhetslokal (i Snöflingan 2) samt gästlägenhet (i Snöflingan 3). Föreningens andelstal är 45,29 %.

* GA4 & GA5 (Brandväggar): Avser brandväggar mot Snöflingan 1 respektive Snöflingan 3. Föreningens andel är 50 % i vardera anläggning.

Ansvarsfördelning för underhåll inom GA3: Enligt avtal (uppdaterat 2022-02-18) fördelas det operativa underhållsansvaret enligt följande:

Brf Snöflingan 1: Elförsörjning, parkeringsförbud och snöröjning (gård/garageinfart).

Brf Snöflingan 2: Garage och gemensamhetslokal.

Brf Snöflingan 3: Markskötsel och gästlägenhet.

Kostnadsfördelning: Underhållskostnader betalas initialt av respektive ansvarig förening och faktureras därefter vidare av SBC till övriga delägare baserat på andelstal. Mellan föreningarna och hotellet tillämpas generellt en 50/50-fördelning, där föreningarnas del därefter fördelas internt enligt gängse algoritm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen har under året amorterat 1 000 000 kr på föreningens lån.

Föreningen har omförhandlat och flyttat två lån från Swedbank till Handelsbanken.

Föreningen har efter en prejudicerande dom i Högsta förvaltningsdomstolen fått en återbetalning på 334 599 kronor avseende tidigare inbetald mervärdesskatt (varav 15 % utgör arvode till SBC).

Föreningen har under året initierat ett antal bostadsanpassningar för medlemmars behov (automatisk dörröppning, nyckelfri hemtjänst, elladdning i rullstolsförråd, mm).

Föreningen har infört automatiserad månatlig eldebiteringsrutin hos SBC för laddstationerna.

Föreningen har initierat en tvingande övergång till redovisningsprinciper enligt K3-regelverket, med start verksamhetsår 2025.

Förändringar i avtal

Förlängt avtalet med Tele2 för bredband och TV, för första gången gemensamt med föreningarna Snöflingan 1 och 3. Det innebär att vi har fått en högre hastighet (1000/50 Mbit/s från dagens 250/50 Mbit/s) och en lägre kostnad (131 kr per lägenhet, jämfört med tidigare 195 kr per lägenhet). Det nya avtalet är bundet i tre år, fram till 2028-12-31.

Förlängt och utökat avtalet med Hald & Tesch för standardiserat brandskyddsarbete.

Föreningen har bytt leverantör för mattservice till entréerna.

Föreningen har sagt upp avtalet för entréväxter.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 111 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 112 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	6 046 390	6 071 302	5 516 347	5 087 538
Resultat efter fin. poster	-1 869 690	-1 520 429	-664 477	-853 995
Soliditet (%)	82	81	81	81
Yttre fond	2 013 274	2 275 498	2 015 985	1 838 423
Taxeringsvärde	296 445 000	328 418 000	328 418 000	328 418 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	865	833	716	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,5	77,6	72,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 518	8 694	8 835	9 011
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	6 607	6 734	6 843	8 897
Sparande / kvm totalyta, kr	139	115	204	240
Elkostnad / kvm totalyta, kr	79	97	93	119
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	109	129	100	112
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	28	23	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	218	254	216	254
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,05	2,48	1,53	-
Räntekänslighet (%)	9,85	10,44	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 373 251 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

Föreningen redovisar för räkenskapsåret ett negativt resultat om -1,9 miljoner kr. Resultatet påverkas i huvudsak av ökade avskrivningar på byggnaden till följd av det nya K3-regelverket. Detta är en redovisningsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet.

Föreningens kassaflöde är fortsatt stabilt och täcker kostnader för räntor, drift och det löpande underhållet enligt den underhållsplan som styrelsen uppdaterat och följer. Likviditeten bedöms som god och föreningen har en stabil skuldsättning på 8 518 kr/kvm.

Styrelsen gör bedömningen att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar och att det negativa resultatet inte påverkar föreningens betalningsförmåga.

Av ovan angivna skäl planeras inte heller några avgiftshöjningar för det kommande verksamhetsåret.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	229 115 000	-	-	229 115 000
Fond, yttre underhåll	2 275 498	-332 941	70 717	2 013 274
Balanserat resultat	-4 268 434	-1 187 488	-70 717	-5 526 640
Årets resultat	-1 520 429	1 520 429	-1 869 690	-1 869 690
Eget kapital	225 601 634	0	-1 869 690	223 731 944

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 455 923
Årets resultat	-1 869 690
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 717
Totalt	-7 396 330

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	64 692
Balanseras i ny räkning	-7 331 638

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 046 392	6 071 302
Övriga rörelseintäkter	3	457 548	24 145
Summa rörelseintäkter		6 503 940	6 095 447
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 339 968	-3 922 286
Övriga externa kostnader	9	-219 949	-384 758
Personalkostnader	10	-196 668	-113 067
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 099 864	-2 029 254
Övriga rörelsekostnader		-50 191	0
Summa rörelsekostnader		-6 906 639	-6 449 365
RÖRELSERESULTAT		-402 700	-353 918
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		26 456	67 626
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 493 447	-1 234 137
Summa finansiella poster		-1 466 991	-1 166 511
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 869 690	-1 520 429
ÅRETS RESULTAT		-1 869 690	-1 520 429

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	270 545 145	273 631 413
Maskiner och inventarier	13	115 606	129 202
Summa materiella anläggningstillgångar		270 660 751	273 760 615
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		270 660 751	273 760 615
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 337	9 478
Övriga fordringar	14	1 096 611	1 643 025
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	456 672	137 574
Summa kortfristiga fordringar		1 571 621	1 790 077
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 560 263	1 560 263
Summa kassa och bank		1 560 263	1 560 263
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 131 884	3 350 340
SUMMA TILLGÅNGAR		273 792 635	277 110 955

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		229 115 000	229 115 000
Fond för yttre underhåll		2 013 274	2 275 498
Summa bundet eget kapital		231 128 274	231 390 498
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-5 526 640	-4 268 434
Årets resultat		-1 869 690	-1 520 429
Summa ansamlad förlust		-7 396 330	-5 788 864
SUMMA EGET KAPITAL		223 731 944	225 601 634
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	36 900 000	11 800 000
Summa långfristiga skulder		36 900 000	11 800 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	11 500 000	37 600 000
Leverantörsskulder		262 559	444 258
Skatteskulder		291 491	456 223
Övriga kortfristiga skulder		40 352	101 030
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 066 289	1 107 810
Summa kortfristiga skulder		13 160 691	39 709 321
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		273 792 635	277 110 955

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-402 700	-353 918
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	3 099 864	2 029 254
	2 697 164	1 675 336
Erhållen ränta	1 083	67 626
Erlagd ränta	-1 508 203	-1 165 112
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 190 045	577 850
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-184 552	-123 913
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-433 874	592 033
Kassaflöde från den löpande verksamheten	571 619	1 045 970
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-136 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-136 000
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-428 381	109 970
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 758 052	2 648 082
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 329 671	2 758 052

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Snöflingan 2 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

El	2,60 - 10,00 %
Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	2,01 %
Fasader	3,69 %
Balkonger	3,69 %
Fönster	2,01 %
Stamledningar VA	2,60 %
Stamledningar Värme	1,38 %
Styr & övervakning	4,03 %
Ventilation	6,33 %
Hissar	4,66 %
Installationer	10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	4 010 959	4 010 964
Hyesintäkter lokaler	10 800	10 800
Hyesintäkter lokaler, moms	175 944	173 220
Hyesintäkter garage	745 600	776 693
Hyesintäkter garage, moms	307 000	282 400
Hyesintäkter p-plats	35 600	21 900
Hyesintäkter p-plats, moms	9 600	8 500
Hyesintäkter förråd	6 000	6 000
Hyesintäkter förråd, moms	66 000	66 000
Deb. fastighetsskatt, moms	26 256	26 784
Bredband	180 180	180 180
El, moms	358 529	372 301
Elintäkter laddstolpe moms	3 236	0
Gemensamhetslokal	8 500	2 500
Övriga intäkter	0	800
Övernattnings-/gästlägenhet	28 200	23 100
Pantsättningsavgift	5 232	13 179
Överlåtelseavgift	4 373	11 464
Administrativ avgift, moms	588	147
Administrativ avgift	2 401	1 127
Andrahandsuthyrning	12 730	10 994
Vidarefakturerade kostnader	7 313	22 579
Vidarefakturerade kostnader, moms	41 336	49 662
Öres- och kronutjämning	15	8
Summa	6 046 392	6 071 302

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Elstöd	0	11 525
Övriga erhållna bidrag	21 060	7 020
Övriga intäkter	32 599	4 800
Försäkringsersättning	68 489	0
Återvunnen moms	334 600	0
Övriga intäkter, moms	800	800
Summa	457 548	24 145

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	90 325	88 720
Fastighetsskötsel utöver avtal	11 529	7 390
Fastighetsskötsel gård enl avtal	59 862	67 098
Larm och bevakning	4 530	5 168
Städning enligt avtal	146 820	167 450
Städning utöver avtal	10 269	4 600
Hissbesiktning	8 501	6 000
Brandskydd	32 831	132 513
Bevakning	6 055	0
Myndighetstillsyn	42 142	0
Gårdkostnader	43 191	4 784
Gemensamma utrymmen	35 154	26 505
Garage/parkering	50 116	41 992
Snöröjning/sandning	27 678	150 407
Serviceavtal	31 404	10 104
Serviceavtal, hissar	26 543	0
Mattvätt/Hyrmattor	22 391	20 556
Förbrukningsmaterial	2 293	4 134
Summa	651 633	737 421

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	12 022	4 937
Trapphus/port/entr	0	35 027
Dörrar och lås/porttele	42 690	71 147
Övriga gemensamma utrymmen	0	12 531
VVS	49 920	80 638
Värmeanläggning/undercentral	0	21 579
Ventilation	14 183	12 696
Elinstallationer	9 188	25 297
Hissar	70 281	36 342
Tak	6 823	5 798
Fönster	0	14 680
Mark/gård/utemiljö	20 106	38 240
Garage/parkering	8 897	11 464
Vattenskada	78 080	3 414
Skador/klotter/skadegörelse	2 699	9 671
Summa	314 889	383 462

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	34 466
Ventilation	48 418	123 475
Elinstallationer	16 274	0
Hiss	0	175 000
Summa	64 692	332 941

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	579 970	713 331
Uppvärmning	797 342	948 057
Vatten	219 746	203 761
Sophämtning/renhållning	179 460	187 820
Grovsopor	14 336	0
Summa	1 790 854	2 052 970

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	63 367	46 875
Självrisk	15 000	0
Kabel-TV	78 880	138 927
Bredband	113 454	0
Fastighetsskatt	247 198	229 690
Summa	517 899	415 492

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 425	5 155
Tele- och datakommunikation	818	5 035
Inkassokostnader	1 967	2 055
Revisionsarvoden extern revisor	23 460	43 818
Styrelseomkostnader	2 262	1 640
Fritids och trivselkostnader	3 876	460
Föreningskostnader	4 469	2 309
Förvaltningsarvode enl avtal	102 693	120 604
Överlåtelsekostnad	3 977	22 040
Pantsättningskostnad	7 100	23 171
Administration	11 169	14 793
Konsultkostnader	8 428	11 589
Vidarefakturerade kostnader	41 225	50 931
Bostadsrätterna Sverige	7 080	0
Övriga externa kostnader	0	81 158
Summa	219 949	384 758

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	157 526	87 750
Arbetsgivaravgifter	39 142	25 317
Summa	196 668	113 067

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 492 761	1 234 013
Dröjsmålsränta	664	124
Kostnadsränta skatter och avgifter	22	0
Summa	1 493 447	1 234 137

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	296 678 000	296 678 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	296 678 000	296 678 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-23 046 587	-21 024 131
Årets avskrivning	-3 086 268	-2 022 456
Utgående ackumulerad avskrivning	-26 132 855	-23 046 587
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	270 545 145	273 631 413
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>95 210 000</i>	<i>95 210 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	169 284 000	157 075 000
Taxeringsvärde mark	127 161 000	171 343 000
Summa	296 445 000	328 418 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	136 000	0
Årets inköp	0	136 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	136 000	136 000
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 798	0
Årets avskrivning	-13 596	-6 798
Utgående ackumulerad avskrivning	-20 394	-6 798
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 606	129 202

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	279 590	258 896
Momsavräkning	47 613	16 340
Övriga kortfristiga fordringar	0	170 000
Transaktionskonto	716 259	728 531
Borgo räntekonto	53 149	469 258
Summa	1 096 611	1 643 025

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	40 946	44 036
Förutbet städ	396	0
Förutbet försäkr premier	10 825	9 404
Förutbet kabel-TV	7 068	10 959
Förutbet bredband	23 041	37 030
Upplupna intäkter	349 024	36 145
Upplupna ränteintäkter	25 372	0
Summa	456 672	137 574

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	löst			13 000 000
Swedbank	2026-02-25	2,68 %	11 500 000	11 500 000
Swedbank	löst			13 100 000
Swedbank	2027-03-25	3,40 %	11 800 000	11 800 000
Handelsbanken	2027-12-01	2,57 %	12 100 000	
Handelsbanken	2028-12-01	2,90 %	13 000 000	
Summa			48 400 000	49 400 000
Varav kortfristig del			11 500 000	37 600 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 400 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	97 905	19 713
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	24 780	15 706
Uppl kostnad Städning entrepr	0	425
Uppl kostn el	92 491	86 273
Uppl kostnad Värme	116 265	108 842
Uppl kostnad Extern revisor	23 000	22 000
Uppl kostn räntor	134 482	149 238
Uppl kostn vatten	55 568	51 063
Uppl kostnad Sophämtning	25 425	34 432
Uppl kostnad arvoden	10 000	101 660
Beräknade uppl. sociala avgifter	1 021	31 942
Förutbet hyror/avgifter	485 352	486 516
Summa	1 066 289	1 107 810

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	67 600 000	67 600 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har genomfört radonmätning av lägenheter.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-04.

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

Daniel Kamangar
Kassör

Gunnar Flinta
Ordförande

Maryam Hagh Panah
Styrelseledamot

Ulf Wallin
Sekreterare

Urban Broberg
Styrelseledamot

Walle Valiollahi
Styrelseledamot

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

Kungsbron Borevision
Joakim Häll
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 14:38

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.03.2026 10:51

DOCUMENT ID:

SJGVzAUtZx

ENVELOPE ID:

HkzZVz0LYWe-SJGVzAUtZx

DOCUMENT NAME:

Brf Snöflingan 2, 769615-2474 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

8625a35a2643dd289c902eca242017d37305a2c03fa29
3d1db82abdc43421692069d02e0326e7557ec4cdb22b8
e7774d48687250311b85e70215a0e1f214cc71

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 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 Kungsbron Borevision AB 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 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 för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 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

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.03.2026 14:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.03.2026 10:51

DOCUMENT ID:

Bk-fVfR8F-x

ENVELOPE ID:

rJZW4MCLFWI-Bk-fVfR8F-x

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Snöflingan.pdf

2 pages

SHA-512:

b0e999e2718fd31216c8acbda6c2069cf3539adf8fb48b0
15136ba15bb093acbb831b94aa7f911371b494bf151a28
89da9d8323463dc5cae98dc95fff5af7b95

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Joakim Rickard Häll	Signed	05.03.2026 14:39	eID	Swedish BankID
joakim.hall@kungsbronbo revision.se	Authenticated	05.03.2026 14:38	Low	IP: 213.88.193.73

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed