

Årsredovisning 2025

Brf Snöskatan 1

769618-6035



Välkommen till årsredovisningen för Brf Snöskatan 1

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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-04-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-16 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snöskatan 1	2008	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

If Skadeförsäkring AB

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

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1949.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 1 512 kvm och 7 lokaler om 100 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 512 kvm.

Styrelsens sammansättning

Hannes Tydén	Ordförande
Anton Hillblom	Styrelseledamot
Joel Sköld	Styrelseledamot
Lene Davidsen	Styrelseledamot

Valberedning

Hillevi Lignell Johansson
Tobias Lidman-Strauss
Leif Nikkinen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Per Engzell Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2077. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- | | | |
|-------------|---|---|
| 2021 | ● | Portlås utbyta
Installation av radonsug
Målning av trappräcken utomhus
Byte av glas i entrédörrar
Reparation av båda husens tak |
| 2023 | ● | Fönster samt balkongdörrar tätades
Stamspolning genomfördes
Renoverade fasad vid entré
Byte frånluftsfläkt
Riva ut pannor i källare |
| 2024 | ● | Byte av lysörsarmaturer
Byte av skyddsplåt balkongdörrar |
| 2025 | ● | Renovering av garageportar
Besiktning av rökluckor
Fönsterrenovering (trä) källare
Renovering av entrépartier |

Planerade underhåll

- | | | |
|-------------|---|---|
| 2026 | ● | Besiktning av rökluckor
Åtgärda sprickbildningar i fasad |
|-------------|---|---|

Avtal med leverantörer

Besiktning sprickbildning	Byggkonsultgruppen
Bredband	Ownit
Digital anslagstavla	BoAppa
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum
Elnät	Ellevio
Fastighets- och trädgårdsskötsel samt snöröjning	Myrängen
Fibernät	Stokab
Försäkring	If Skadeförsäkring
Lokalvård	Leif Nikkinen EF
Mattservice	Elis textil service
OVK	Procella Ventilation AB
Portlås	Storstaden Lås
Porttelefon	Telavox
Renovering entrépartier och garageport	Gusten Persson Måleri AB
Renovering källarfönster	GP Måleri & Fönsterteknik AB
Revisor	Per Engzell co Engzells Revisionsbyrå AB
Trädgårdsskötsel	Ljuva Trädgårdar AB
Tv	Tele2
Tvättstuga	Brf Spillkråkan
Värme	Stockholm Exergi
Vatten och sophantering	Stockholm Vatten & Avlopp

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna per den 1 juni 2025 med 10 procent. Därutöver genomfördes en avtalsenlig årlig justering om 2 procent av avgiften för föreningens nio extraförråd som hyrs ut till boende. I enlighet med föreningens underhållsplan genomfördes planerat underhåll av entrépartier, garageportar samt källarfönster.

Förändringar i avtal

Under räkenskapsåret 2025 har föreningen haft totalt 28 leverantörer, varav 19 utgör löpande leverantörer av produkter och tjänster inom föreningens drift (exempelvis för förvaltning, internet, lokalvård, porttelefon, tvättstuga m.m.), inklusive leverantörer med sedan tidigare ingångna avtal som löper över tid (exempelvis installation av fibernät). Övriga leverantörer har anlitats för enskilda uppdrag (exempelvis för renoverings- och underhållsarbeten).

Nedan följer ett urval av förändringar i avtal:

Föreningen har förnyat försäkringsavtal (If Skadeförsäkring), bredbandavtal (Ownit), förvaltningsavtal (Myrängen), avtal för tvättstuga (Brf Spillkråkan), avtal för lokalvård (Leif Nikkinen EF).

Föreningen ingick ett större engångsavtal med Ljuva Trädgård AB för åtgärder i utemiljö, bland annat avseende eftersatta områden. GP Måleri & Fönsterteknik AB och Gusten Persson Måleri AB upphandlades för planenligt underhåll av fastigheterna, innefattande renovering av entrépartier och garageport respektive renovering av källarfönster.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 41 st. Tillkommande medlemmar under året var 0 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 41 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 116 325	1 048 113	972 923	965 852
Resultat efter fin. poster	-647 830	-806 598	-916 113	-366 971
Soliditet (%)	98	99	99	99
Yttre fond	1 277 382	1 088 959	974 576	469 568
Taxeringsvärde	50 800 000	48 000 000	48 000 000	48 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	692	650	605	605
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,6	89,0	93,3	94,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	-75	-104	-128	-23
Elkostnad / kvm totalyta, kr	21	21	22	21
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	258	353	282	207
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	79	71	54	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	359	445	359	264
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

Det negativa resultatet översteg den totala summan av avskrivningar och underhåll med - 121 700. Styrelsen beslutar därför att höja medlemsavgiften för att säkerställa föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Vidare ser styrelsen över leverantörsavtal för att sänka kostnaderna där det är möjligt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	31 411 000	-	-	31 411 000
Upplåtelseavgifter	7 508 505	-	-	7 508 505
Fond, yttre underhåll	1 088 959	-	188 423	1 277 382
Balanserat resultat	-6 068 072	-806 598	-188 423	-7 063 093
Årets resultat	-806 598	806 598	-647 830	-647 830
Eget kapital	33 133 794	0	-647 830	32 485 964

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 063 093
Årets resultat	-647 830
Totalt	-7 710 923

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	505 008
Att från yttre fond i anspråk ta	-193 625
Balanseras i ny räkning	-8 022 306
	-7 710 923

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	1 116 325	1 048 113
Övriga rörelseintäkter	3	25 510	56 178
Summa rörelseintäkter		1 141 835	1 104 291
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 268 984	-1 486 822
Övriga externa kostnader	9	-152 696	-94 911
Personalkostnader	10	-60 093	-58 522
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-332 472	-332 472
Summa rörelsekostnader		-1 814 244	-1 972 727
RÖRELSERESULTAT		-672 410	-868 436
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 661	63 087
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 081	-1 249
Summa finansiella poster		24 580	61 838
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-647 830	-806 598
ÅRETS RESULTAT		-647 830	-806 598

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	31 129 820	31 462 292
Summa materiella anläggningstillgångar		31 129 820	31 462 292
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 129 820	31 462 292
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-2 653	1 883
Övriga fordringar	13	207	93
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	50 335	46 966
Summa kortfristiga fordringar		47 889	48 942
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 947 418	2 109 724
Summa kassa och bank		1 947 418	2 109 724
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 995 307	2 158 666
SUMMA TILLGÅNGAR		33 125 127	33 620 958

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 919 505	38 919 505
Fond för yttre underhåll		1 277 382	1 088 959
Summa bundet eget kapital		40 196 887	40 008 464
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 063 093	-6 068 072
Årets resultat		-647 830	-806 598
Summa fritt eget kapital		-7 710 923	-6 874 670
SUMMA EGET KAPITAL		32 485 964	33 133 794
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		222 074	81 192
Skatteskulder		83 850	80 475
Övriga kortfristiga skulder		36 284	23 773
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	296 955	301 724
Summa kortfristiga skulder		639 163	487 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		33 125 127	33 620 958

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-672 410	-868 436
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	332 472	332 472
	-339 938	-535 964
Erhållen ränta	27 661	63 087
Erlagd ränta	-3 081	-1 249
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-315 358	-474 126
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 053	-3 748
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	151 999	45 972
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-162 306	-431 902
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-162 306	-431 902
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 109 724	2 541 626
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 947 418	2 109 724

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 2,50 %
---------	---------------

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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	1 046 173	982 401
Hysesintäkter, lokaler	17 010	15 264
Hysesintäkter, p-platser	42 000	41 500
Övriga intäkter	11 142	8 948
Summa	1 116 325	1 048 113

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	4	4
Övriga intäkter	25 506	0
Försäkringsersättning	0	56 174
Summa	25 510	56 178

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	4 895	29 107
Städning	32 175	33 399
Besiktning och service	49 120	22 051
Trädgårdsarbete	92 535	49 341
Snöskottning	52 675	44 972
Övrigt	10 394	14 194
Summa	241 794	193 064

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	-609	3 295
Bostäder	1 125	0
Bostäder VVS	12 845	0
Dörrar och lås/porttele	10 560	64 212
Kabel-tv/bredband	14 500	0
Tak	2 775	0
Balkonger	3 500	0
Summa	44 696	67 507

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fönsterarbete	131 125	0
Måleriarbete	62 500	0
Dörrar och lås/porttele	0	156 280
Ventilation	0	54 250
El	0	106 055
Summa	193 625	316 585

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	31 376	31 860
Uppvärmning	390 534	533 055
Vatten	120 145	107 738
Sophämtning	38 056	33 560
Summa	580 111	706 213

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	64 891	62 965
Övrigt	34 560	34 560
Kabel-TV	8 100	7 976
Bredband	38 173	57 203
Bredband/Kabeltv	19 934	0
Fastighetsskatt	43 100	40 750
Summa	208 758	203 454

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	281	625
Övriga förvaltningskostnader	77 768	37 478
Juridiska kostnader	18 559	3 408
Revisionsarvoden	19 500	18 500
Ekonomisk förvaltning	36 588	34 900
Summa	152 696	94 911

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	44 097	42 975
Sociala avgifter	13 853	13 503
Övriga personalkostnader	2 143	2 044
Summa	60 093	58 522

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	2 967	1 249
Övriga finansiella kostn	114	0
Summa	3 081	1 249

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 823 189	35 823 189
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 823 189	35 823 189
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 360 897	-4 028 425
Årets avskrivning	-332 472	-332 472
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 693 369	-4 360 897
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 129 820	31 462 292
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 898 972</i>	<i>12 898 972</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	21 800 000	18 000 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	30 000 000
Summa	50 800 000	48 000 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	207	93
Summa	207	93

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 145	12 172
Försäkringspremier	8 049	7 580
Kabel-TV	2 044	2 025
Bredband	2 582	6 507
Förvaltning	20 515	18 682
Summa	50 335	46 966

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 000	42 485
Städning	2 624	2 624
El	2 736	2 869
Uppvärmning	53 740	64 651
Vatten	30 856	27 468
Löner	44 100	42 975
Sociala avgifter	13 856	13 503
Förutbetalda avgifter/hyror	97 793	88 899
Beräknat revisionsarvode	16 250	16 250
Summa	296 955	301 724

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen för dialog med Exploateringskontoret avseende ett möjligt markförvärv i anslutning till fastigheten. Något avtal har per datumet för årsredovisningens upprättande ännu inte ingåtts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-16.

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

Stockholm

Anton Hillblom
Styrelseledamot

Hannes Tydén
Ordförande

Joel Sköld
Styrelseledamot

Lene Davidsen
Styrelseledamot

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

Per Engzell
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 17:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 15:42

DOCUMENT ID:

ByTNvvA2Zg

ENVELOPE ID:

HJaEPvCnWx-ByTNvvA2Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Snöskatan 1, 769618-6035 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

8ae671edcd780ad959b2526200bac5ea69faad103d59b0
a99ba9039f139ef29fe2adf4b6c32480fbcf6c4329e4b780
b3a726de3d2a73d07b9c1c728182cccae8

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LENE DAVIDSEN lenestockholm@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 15:58 16.04.2026 15:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.80.11
2. HANNES TYDÉN hannes@tyden.name	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:09 16.04.2026 16:09	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.3.145
3. JOEL SKÖLD skold.joel@gmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 16:11 16.04.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 37.247.3.150
4. Anton Thord Helmer Hillblom anton.hillblom@hotmail.com	 Signed Authenticated	16.04.2026 17:44 16.04.2026 17:42	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.218.21
5. Per Engzell per@engzellrevision.se	 Signed Authenticated	16.04.2026 17:52 16.04.2026 17:45	eID Low	Swedish BankID IP: 46.22.125.130

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snöskatan 1, org.nr 769618-6035

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snöskatan 1 för år 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 för föreningen.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Föreningens kassaflöde (sparande), exklusive avskrivningar och utfört underhåll visar ett negativt belopp på - 75 kr/kvm som därmed inte till någon del täcker långsiktig avsättning till framtida underhållsåtgärder. Det har även inneburit att likviditeten minskat. I förvaltningsberättelsen framgår under rubriken Upplysning vid förlust, styrelsens åtgärder för att förbättra kassaflödet (sparandet).

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

Mitt 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, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snöskatan 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens överskott eller underskott.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar underskottet 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 överskott eller underskott. 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 tryggsätt.

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 överskott eller underskott, 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott 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 överskott eller underskott har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Datum enligt digital signatur

Per Engzell
Extern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.04.2026 17:52

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 16.04.2026 15:42

DOCUMENT ID:

HyeTNDw0n-x

ENVELOPE ID:

Sk64PPChWe-HyeTNDw0n-x

DOCUMENT NAME:

Rev.ber. Brf Snöskatan 1.pdf

2 pages

SHA-512:

a5f60cd6a7037f9f5f8e1a47b20d9c2c13bfe042c749824
9d3c03b30f98cfd4740bbf3142b33f6323df107254f35a6
212ba854657cd5c4baa761d65b9f498331

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Engzell	Signed	16.04.2026 17:52	eID	Swedish BankID
per@engzellrevision.se	Authenticated	16.04.2026 17:52	Low	IP: 46.22.125.130

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed