

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snöflingan 1

Styrelsen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-07-18. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-11-27 och nuvarande stadgar registrerades 2017-02-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen äger gemensamhetsanläggningar i kvarteret tillsammans med Brf Snöflingan 2 och Brf Snöflingan 3. Dessa består främst av garage, mark, övernattningsrum och gemensamhetslokal. Förvaltning sker medelst delägarförvaltning.

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

Styrelsen

Anette Fransson	Ordförande
Kristina Frölander	Ledamot
Hans Lindén	Ledamot
Nima Nickbon	Ledamot
Göran Svensson	Ledamot
Carl Magnus Didrik Värmon	Ledamot

Aino Alhem
Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Aino Alhem, Anette Fransson, Kristina Frölander, Hans Lindén, Nima Nickbon, Göran Svensson och Carl Magnus Didrik Värmon.

Styrelsen har under året avhållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisor

Niklas Bromér Ordinarie Extern KPMG

Valberedning

Ann-Cathrine Hagbo
Pär Wallin Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snöflingan 2	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

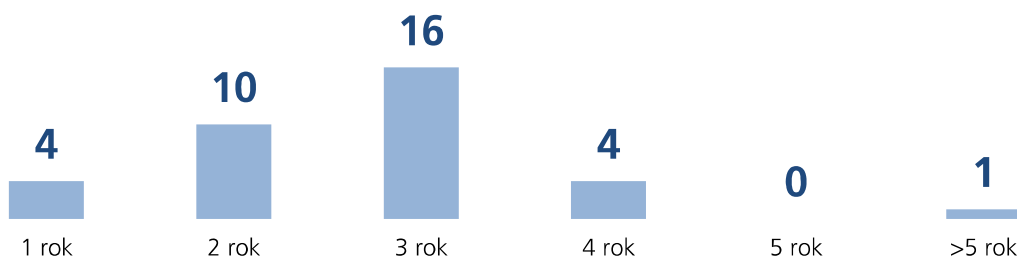
Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 962 m², varav 2 685 m² utgör boyta och 277 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 35 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Seapax, butik	47 m ²	2023-11-29
STC	232 m ²	2025-09-01
JR-Elteknik	10 m ²	2023-04-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Övernattningsrum

Kommentar

Lokal som delas med Brf Snöflingan 2 och Brf Snöflingan 3

Lokal som delas med Brf Snöflingan 2 och Brf Snöflingan 3

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Stampsplining	2022	
Installation av 6 st boxar för elbilsladdning	2022	Utfört av Hagalunds El
Installation av automatisk elavläsning	2022	Utfört av Infometric AB
Byte av nödbelysningsarmaturer	2022	
Planerat underhåll	År	
Byte och uppdatering av värmeanläggning	2023	
Byte av tvättmaskiner och torktumlare i gemensam tvättstuga	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning, Drift och skötselavtal	Alova Fastighetsteknik AB
Städning	PDS i Stockholm AB
Snöröjning	Craft Tech Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
TV, Bredband, Telefoni	Tele2
Vattenförsörjning	Stockholm Vatten
Avfall, Återvinning	Remondis Sweden AB
El-nät	Ellevio AB
El	Mälarenergi AB
Styrelseportal och hemsida	Reduca
Hissar (Telefoni till hissar)	Telia
Hissar	Trygga Hiss
Porttelefoni och passersystem	Great Security
Värme	Stockholm Exergi AB
Parkeringsövervakning	Q-Park
Försäkringar	if
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Avfallshantering	Stockholm Vatten

Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2022 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2027.

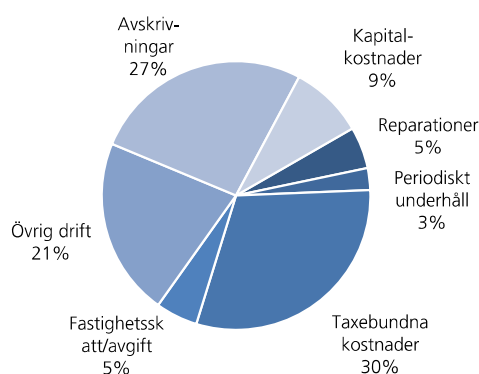
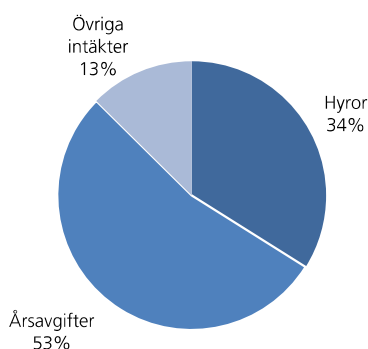
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2023-01-01 med 3 %.

Enligt styrelsen kan årsavgifterna höjas med 4 % fr o m 2024-01-01. Detta avgörs i samband med budgetarbetet för 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 853 192	999 588
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 298 378	3 076 093
Finansiella intäkter	5 560	231
Minskning kortfristiga fordringar	0	88 664
Ökning av kortfristiga skulder	205 457	0
	3 509 394	3 164 989
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 363 795	1 959 708
Finansiella kostnader	326 137	304 440
Ökning av materiella anläggningstillgångar	68 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	277 949	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	47 236
	3 535 880	2 311 384
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 826 706	1 853 192
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-26 486	853 605

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 35 st
Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 50
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 48

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	658	660	660	660
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 234	2 041	2 037	2 006
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 423	9 609	9 609	10 056
Elkostnad/m ² totalyta	166	128	34	118
Värmekostnad/m ² totalyta	89	109	99	99
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	22	21	20
Kapitalkostnader/m ² totalyta	88	103	119	143
Soliditet (%)	81	81	81	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-353	-155	-14	-34
Nettoomsättning (tkr)	3 202	3 043	2 828	3 126

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 685 m² bostäder och 277 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	111 440 000	0	0	111 440 000
Fond för yttre underhåll	925 532	89 575	0	835 957
S:a bundet eget kapital	112 365 532	89 575	0	112 275 957
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-434 911	-89 575	-154 803	-190 533
Årets resultat	-352 974	-352 974	154 803	-154 803
S:a fritt eget kapital	-787 885	-442 549	0	-345 336
S:a eget kapital	111 577 647	-352 974	0	111 930 621

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-352 974
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-345 336
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-187 000
av fond för yttre underhåll lanspråktas enligt stadgar	97 425
summa balanserat resultat	-787 885

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **-787 885**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 202 057	3 043 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	96 321	32 714
Summa rörelseintäkter		3 298 378	3 076 093
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 140 639	-1 749 615
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 090	-135 029
Personalkostnader	Not 6	-68 066	-75 064
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-966 980	-966 980
Summa rörelsekostnader		-3 330 775	-2 926 688
RÖRELSERESULTAT		-32 397	149 405
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 560	231
Räntekostnader och liknande resultatposter		-326 137	-304 440
Summa finansiella poster		-320 577	-304 209
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-352 974	-154 803
ÅRETS RESULTAT		-352 974	-154 803

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13	135 655 380
		136 554 360
Summa materiella anläggningstillgångar	135 655 380	136 554 360
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	135 655 380	136 554 360
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	190 721	30 587
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 840 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	114 352
		-2 348
Summa kortfristiga fordringar	2 145 814	1 892 558
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	153 578	155 372
Summa kassa och bank	153 578	155 372
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 299 392	2 047 929
SUMMA TILLGÅNGAR	137 954 772	138 602 289

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		111 440 000	111 440 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	925 532	835 957
Summa bundet eget kapital		112 365 532	112 275 957
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-434 911	-190 533
Årets resultat		-352 974	-154 803
Summa fritt eget kapital		-787 885	-345 336
SUMMA EGET KAPITAL		111 577 647	111 930 621
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	19 700 000	18 800 000
Summa långfristiga skulder		19 700 000	18 800 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 600 000	7 000 000
Leverantörsskulder		267 740	135 562
Skatteskulder		340 620	309 220
Övriga skulder		35 159	31 768
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	433 606	395 118
Summa kortfristiga skulder		6 677 125	7 871 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 954 772	138 602 289

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019, 2020 och 2021, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Elanläggning	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 766 071	1 772 600
Hyror lokaler momspliktiga	618 946	571 563
Hyror garage moms	99 000	117 000
Hyror parkering	8 400	4 573
Hyror garage	370 440	358 200
Hyror förråd	21 600	7 200
Kabel-TV intäkter	64 999	65 310
Hysesrabatt	0	-55 171
Elintäkter	1 500	37 393
Elintäkter moms	354 011	281 366
Elintäkter avräkning	-123 443	-123 360
Gemensamhetslokal	2 176	1 412
Överlåtelse/pantsättning	11 109	0
Gästlägenhet	7 272	5 328
Öresutjämning	-24	-35
	3 202 057	3 043 380

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	93 664	0
Extra statligt stöd	0	27 585
Övriga intäkter	2 657	5 129
	96 321	32 714

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	71 284	69 698
	Fastighetsskötsel beställning	10 869	24 476
	Fastighetsskötsel gård beställning	24 596	31 524
	Snöröjning/sandning	80 579	21 895
	Städning entreprenad	45 348	47 266
	Städning enligt beställning	7 729	5 599
	Mattvätt/Hyrmattor	14 891	16 421
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	18 538
	Hissbesiktning	5 620	2 725
	Myndighetstillsyn	14 721	0
	Gemensamma utrymmen	991	1 657
	Garage/parkering	35 123	28 421
	Gård	1 478	16 755
	Serviceavtal	26 432	2 210
	Förbrukningsmateriel	20 033	2 738
	Teleport/hissanläggning	2 944	2 946
	Störningsjour och larm	770	0
	Brandskydd	11 225	0
		374 632	292 869
	Reparationer		
	Lokaler	0	6 967
	Gemensamma utrymmen	4 823	0
	Tvättstuga	0	5 580
	Entré/trapphus	46 305	22 021
	Lås	48 802	20 585
	VVS	42 939	6 309
	Värmeanläggning/undercentral	1 589	8 980
	Ventilation	0	69 170
	Elinstallationer	3 140	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 060	6 132
	Hiss	33 363	8 704
	Mark/gård/utemiljö	0	835
	Garage/parkering	1 208	22 170
	Skador/klotter/skadegörelse	2 897	15 163
		186 126	192 616
	Periodiskt underhåll		
	Gemensamma utrymmen	0	75 488
	VVS	40 025	0
	Elinstallationer	57 400	52 450
		97 425	127 938
	Taxebundna kostnader		
	El	612 103	378 039
	Värme	330 252	323 718
	Vatten	71 219	65 635
	Sophämtning/renhållning	97 243	87 387
		1 110 818	854 779
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	101 333	83 614
	Kabel-TV	84 820	72 787
	Bredband	0	1 177
		186 153	157 578
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	185 485	123 835
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 140 639	1 749 615

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 318	0
	Tele- och datakommunikation	7 528	7 110
	Juridiska åtgärder	0	1 515
	Inkassering avgift/hyra	1 012	0
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	22 082	18 292
	Föreningskostnader	442	7 704
	Styrelseomkostnader	3 404	0
	Fritids- och trivselkostnader	4 925	902
	Förvaltningsarvode	63 314	57 714
	Förvaltningsarvoden övriga	4 515	0
	Administration	31 633	16 791
	Korttidsinventarier	0	4 547
	Konsultarvode	7 508	9 842
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 410	10 610
		155 090	135 029
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	55 545	57 120
	Sociala kostnader	12 521	17 944
		68 066	75 064
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	966 980	966 980
		966 980	966 980

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	144 790 000	144 790 000
	Nyanskaffningar	68 000	0
	Utgående anskaffningsvärde	144 858 000	144 790 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 235 640	-7 268 660
	Årets avskrivningar enligt plan	-966 980	-966 980
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 202 620	-8 235 640
	Planenligt restvärde vid årets slut	135 655 380	136 554 360
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	48 092 000	48 092 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 400 000	60 688 000
	Taxeringsvärde mark	84 832 000	60 905 000
		163 232 000	121 593 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	150 000 000	114 000 000
	Lokaler	13 232 000	7 593 000
		163 232 000	121 593 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Avräkning vidarefakturerering	-6 996	-6 996
	Skattekonto	156 368	155 253
	Momsavräkning	3 574	3 574
	Klientmedel hos SBC	619 263	803 641
	Fordringar	14 469	14 469
	Fordringar kreditfakturor	198	198
	Räntekonto hos SBC	1 053 866	894 180
		1 840 742	1 864 319
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupen intäkt	114 352	0
	Gästlägenhet	0	-2 172
	Gemensamhetslokal	0	-176
		114 352	-2 348
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	835 957	776 895
	Reservering enligt stadgar	187 000	187 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	-97 425	-127 938
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	925 532	835 957

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,520 %	5 600 000	5 600 000	2023-11-24
Swedbank	0,800 %	7 000 000	7 000 000	2024-09-25
Swedbank	0,650 %	6 200 000	6 200 000	2024-09-25
Swedbank	3,760 %	6 500 000	7 000 000	2025-10-24
Summa skulder till kreditinstitut		25 300 000	25 800 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 600 000	-7 000 000	
		19 700 000	18 800 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 22 800 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	33 400 000	33 400 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Vatten	19 052	16 480
Arvoden	54 362	55 934
Sociala avgifter	17 080	17 574
Ränta	72 508	50 406
Garage	12 370	5 612
Fastighetsskötsel gård beställning	9 645	22 804
Värme	0	843
Lås	0	1 451
Snöröjning	0	5 051
Avgifter och hyror	248 590	218 963
	433 607	395 118

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter verksamhetsåret finns att redovisa.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Anette Fransson
Ordförande

Kristina Frölander
Ledamot

Hans Lindén
Ledamot

Nima Nickbon
Ledamot

Göran Svensson
Ledamot

Carl Magnus Didrik Värmon
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Niklas Bromér
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snöflingan 1, org. nr 769614-8084

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöflingan 1 för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snöflingan 1 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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



Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om styrelseledamoten i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Styrelsen har under räkenskapsåret inte tillsett att lagstadgade föreningsstämmandehandlingar för räkenskapsåret 2021 fanns tillgängliga inför den ordinarie föreningsstämman 2022 i enlighet med 6 kap. 23§ första stycket lagen om ekonomiska föreningar.

Malmö

KPMG AB

DocuSigned by:

Niklas Bromér

D613D3F5E55C48D...
Niklas Bromér

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se