

# 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](http://sbc.se/kontakt).

Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Snöflingan 2

Styrelsen får härmed avge 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 2012 och 2032.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel bör reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

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 2006-10-20. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-12-15 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-05 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kvarteret Snöflingan samfällighetsförening. Föreningens andel är 45,3 procent. Samfälligheten förvaltar garage, mark, övernattningsrum och gemensamhetslokal.

#### Styrelsen

Maryam Hagh Panah	Ordförande
Nils Schönning	Ledamot
Nathalie Stenmark	Ledamot
Kia Wallberg Hjorth	Ledamot
Henrik Åhlander	Ledamot

Magnus Strandberg	Suppleant
Ahmad Valiollahi	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Joakim Häll	Ordinarie Extern	BoRevision i Sverige AB
-------------	------------------	-------------------------

### Valberedning

Parisa Aenenhband  
Göran Fjelkner  
Jörgen Lapuhs

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snöflingan 4	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

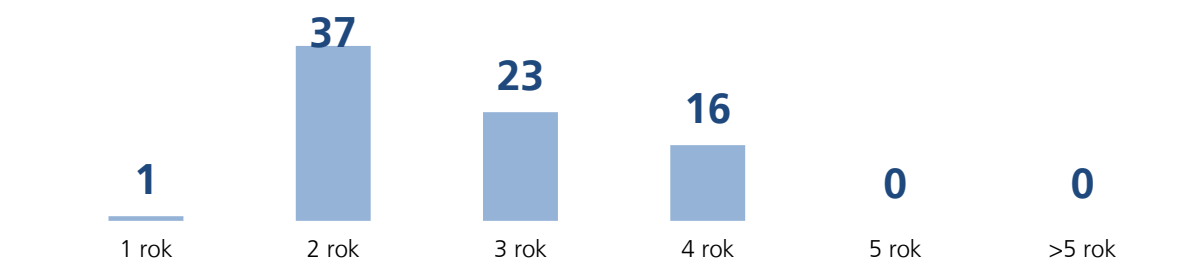
Fastigheten bebyggdes 2008 - 2009 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 755 m<sup>2</sup>, varav 5 682 m<sup>2</sup> utgör boyta och 73 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetsvård	73 m <sup>2</sup>	Tills vidare

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

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

### Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal  
Tvättstuga  
Cykel- och barnvagnsrum  
Återvinningsrum

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Planerat Filterbyte i lgh (periodiskt byte 18 månad)	2022	
OVK kontroll (var 6e år)	2022	
Underhåll av entrépartier	2022	Slutfört 2022
Reparation av värmekablar för avvattning	2021 - 2022	Slutfört 2022
Planerat underhåll	År	
Automatisk elavläsning	2023	
Maskiner i tvättstuga	2023-2025	
Filterbyte i lägenhet (periodisk filterbyte 18 månader)	2024	

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

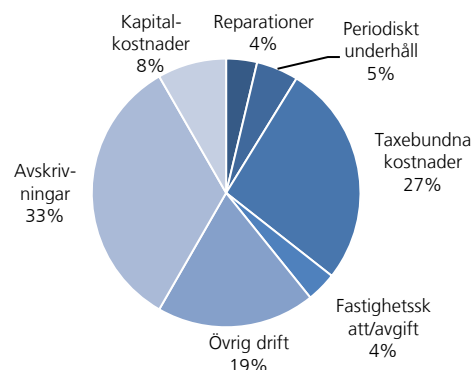
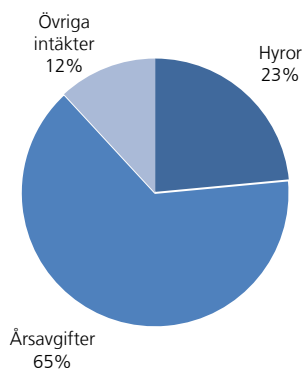
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC AB
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel	Alova Fastighetsteknik AB (Etcon)
Städning	Städpoolen AB
Hisservice	Trygga Hiss AB
Sprinklerservice	A- Sprinkler AB
TV/Bredband	Tele2 (ComHem)
Elhandel / Elnät	Mälarenergi AB / Ellevio AB
Värme	Stockholm Exergi AB
Vatten	Stockholm Vatten och Avfall AB
Sophämtning	Stockholm Vatten och Avfall AB
Inpasseringssystem	Great Security AB
Larmöverföring brand / SOS alarm	SOS Alarm Sverige AB / AddSecure
Entrémattor	Elis Textil Service AB
Växter i entréerna	Terraplant AB
Återvinning	Recycling i Stockholm AB
Lägenhetsfilterbyte	Folkfilter AB
Försäkring av egendom	If skadeförsäkring AB
Garageport, service	Otis AB
Parkeringservice	Securitas Sverige AB
Brandskydd	Hald & Tesch Brand AB
Larmöverföring	AddSecure

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 477 015</b>	<b>3 377 108</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	5 172 721	6 022 162
Finansiella intäkter	4 709	3 611
Ökning av kortfristiga skulder	85 179	0
	<b>5 262 609</b>	<b>6 025 773</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 517 619	3 204 231
Finansiella kostnader	499 231	622 725
Ökning av materiella anläggningstillgångar	63 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	134 070	47 990
Minskning av långfristiga skulder	1 300 000	2 200 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	850 920
	<b>5 513 920</b>	<b>6 925 866</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>2 225 704</b>	<b>2 477 015</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-251 312</b>	<b>-900 093</b>

\*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

6 nya laddstolpar har installerats i garaget. Nya kärl för matavfall finns på plats i soprummen f o m 1a januari 2023.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 77 st  
Överlåtelse under året: 9 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 112  
Tillkommande medlemmar: 17  
Avgående medlemmar: 13  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 116

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	588	588	588	588
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 428	2 185	2 180	2 149
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 011	9 240	9 627	10 084
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	119	72	42	70
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	112	110	104	114
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	23	21	19	19
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	87	108	115	118
Soliditet (%)	81	81	80	79
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-854	185	-235	-252
Nettoomsättning (tkr)	5 090	5 057	4 911	4 967

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 5 682 m<sup>2</sup> bostäder och 73 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	229 115 000	0	0	229 115 000
Fond för yttre underhåll	1 838 423	240 000	-360 578	1 959 001
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>230 953 423</b>	<b>240 000</b>	<b>-360 578</b>	<b>231 074 001</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-2 312 888	-240 000	545 345	-2 618 232
Årets resultat	-853 995	-853 995	-184 767	184 767
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>-3 166 883</b>	<b>-1 093 995</b>	<b>360 578</b>	<b>-2 433 466</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>227 786 540</b>	<b>-853 995</b>	<b>0</b>	<b>228 640 535</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-853 995
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 312 888
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-3 166 883</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-240 000
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	302 438
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-3 104 445</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 090 436	5 056 929
Övriga rörelseintäkter	Not 3	82 285	965 233
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 172 721</b>	<b>6 022 162</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 124 908	-2 821 247
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 782	-200 952
Personalkostnader	Not 6	-184 928	-182 032
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 014 575	-2 014 050
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 532 194</b>	<b>-5 218 281</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-359 473</b>	<b>803 881</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 709	3 611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-499 231	-622 725
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-494 522</b>	<b>-619 114</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-853 995</b>	<b>184 767</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-853 995</b>	<b>184 767</b>

## Balansräkning

	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>		
Byggnader Not 8,13	277 674 225	279 625 800
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>	<b>277 674 225</b>	<b>279 625 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>277 674 225</b>	<b>279 625 800</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>Kortfristiga fordringar</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	32 327	21 827
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 712 295	2 418 407
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	2 871
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>	<b>2 744 622</b>	<b>2 443 105</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	0	418 758
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>0</b>	<b>418 758</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>2 744 622</b>	<b>2 861 863</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>280 418 847</b>	<b>282 487 663</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		229 115 000	229 115 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 838 423	1 959 001
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>230 953 423</b>	<b>231 074 001</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 312 888	-2 618 232
Årets resultat		-853 995	184 767
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 166 883</b>	<b>-2 433 466</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>227 786 540</b>	<b>228 640 535</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	37 200 000	38 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>37 200 000</b>	<b>38 100 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	14 000 000	14 400 000
Leverantörsskulder		203 128	237 351
Skatteskulder		414 736	384 876
Övriga skulder		29 905	26 582
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	784 538	698 319
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>15 432 307</b>	<b>15 747 128</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>280 418 847</b>	<b>282 487 663</b>

## 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).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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 och 2020, 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 beläning 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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 342 459	3 342 462
Hyror lokaler momspliktiga	173 474	159 514
Hyror lokaler	3 758	0
Hyror parkering moms	9 800	16 800
Hyror garage moms	204 400	288 900
Hyror parkering	8 400	4 667
Hyror garage	748 471	756 600
Hyror förråd	67 887	69 024
Kabel-TV intäkter	161 700	130 207
Elintäkter	0	2 800
Elintäkter moms	317 241	254 930
Gemensamhetslokal	1 000	1 812
Överlåtelse/pantsättning	19 320	0
Avgift andrahandsuthyrning	13 277	17 453
Gästlägenhet	19 200	11 716
Öresutjämning	49	43
	<b>5 090 436</b>	<b>5 056 929</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fakturerade kostnader	14 599	3 219
	Övriga intäkter	67 686	962 014
		<b>82 285</b>	<b>965 233</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	78 124	78 146
	Fastighetsskötsel beställning	12 579	10 262
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	20 550	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	2 310	64 278
	Snöröjning/sandning	49 854	48 658
	Städning entreprenad	144 143	137 258
	Städning enligt beställning	6 183	2 681
	Mattvätt/Hyrmattor	18 093	16 816
	OVK Obl. Ventilationskontroll	55 206	0
	Hissbesiktning	13 166	4 281
	Gemensamma utrymmen	0	5 875
	Garage/parkering	82 411	101 634
	Sophantering	1 824	379
	Gård	15 049	25 024
	Serviceavtal	15 329	11 744
	Förbrukningsmateriel	6 791	12 202
	Teleport/hissanläggning	8 296	16 250
	Brandskydd	7 874	0
		<b>537 784</b>	<b>535 488</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	4 248	0
	Tvättstuga	0	21 374
	Sophantering/återvinning	1 150	11 184
	Lås	36 817	7 018
	VVS	5 306	82 336
	Värmeanläggning/undercentral	5 474	0
	Ventilation	88 487	54 483
	Elinstallationer	0	3 307
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 665	0
	Bredband	1 147	0
	Hiss	34 696	45 764
	Tak	0	4 869
	Balkonger/altaner	0	15 750
	Mark/gård/utemiljö	0	9 904
	Garage/parkering	43 662	0
	Skador/klotter/skadegörelse	751	5 754
	Vattenskada	0	7 121
		<b>224 403</b>	<b>268 864</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Byggnad	67 512	0
	Sophantering/återvinning	0	94 543
	Källare	0	41 807
	Entré/trapphus	0	57 384
	Värmeanläggning	0	81 294
	Elinstallationer	0	85 550
	Huskropp utvändigt	83 868	0
	Tak	151 058	0
		<b>302 438</b>	<b>360 578</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	687 290	412 988
	Värme	642 109	631 487
	Vatten	133 163	122 101
	Sophämtning/renhållning	156 318	168 187
	Grovsopor	0	8
		<b>1 618 880</b>	<b>1 334 771</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	46 318	40 268
	Kabel-TV	173 943	154 506
	Bredband	0	3 380
		<b>220 261</b>	<b>198 154</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>221 143</b>	<b>123 393</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>3 124 908</b>	<b>2 821 247</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Kreditupplysning	2 813	2 501
	Tele- och datakommunikation	728	631
	Juridiska åtgärder	0	3 988
	Inkassering avgift/hyra	4 145	3 021
	Revisionsarvode extern revisor	17 455	24 436
	Föreningskostnader	14 342	6 472
	Styrelseomkostnader	3 828	3 000
	Fritids- och trivselkostnader	0	158
	Förvaltningsarvode	112 389	109 989
	Förvaltningsarvodena övriga	8 984	0
	Administration	36 019	16 663
	Korttidsinventarier	0	6 853
	Konsultarvode	0	16 269
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 080	6 970
		<b>207 782</b>	<b>200 952</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	147 900	148 800
	Sociala kostnader	37 028	33 232
		<b>184 928</b>	<b>182 032</b>

<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Byggnad	2 014 050	2 014 050
	Förbättringar	525	0
		<b>2 014 575</b>	<b>2 014 050</b>

<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	296 615 000	296 615 000
	Nyanskaffningar	63 000	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>296 678 000</b>	<b>296 615 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar byggnad enligt plan</b>		
	Vid årets början	-16 989 200	-14 975 150
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 014 575	-2 014 050
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-19 003 775</b>	<b>-16 989 200</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>277 674 225</b>	<b>279 625 800</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	95 210 000	95 210 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	166 535 000	128 580 000
	Taxeringsvärde mark	171 343 000	121 085 000
		<b>337 878 000</b>	<b>249 665 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	318 000 000	242 085 000
	Lokaler	19 878 000	7 580 000
		<b>337 878 000</b>	<b>249 665 000</b>

<b>Not 9</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Avräkning vidarefakturerings	106 835	12 248
	Skattekonto	379 756	347 902
	Klientmedel hos SBC	1 195 440	1 430 131
	Räntekonto hos SBC	1 030 263	628 126
		<b>2 712 295</b>	<b>2 418 407</b>

<b>Not 10</b>	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Upplupen intäkt	0	2 871
		<b>0</b>	<b>2 871</b>

<b>Not 11</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vid årets början	1 959 001	1 789 674
	Reservering enligt stadgar	0	0
	Reservering enligt stämmobeslut	240 000	240 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-360 578	-70 673
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 838 423</b>	<b>1 959 001</b>

<b>Not 12</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
		<b>Räntesats</b>	<b>Belopp</b>	<b>Belopp</b>	
		<b>2022-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>	
				<b>Villkors- ändringsdag</b>	
	Swedbank	1,110 %	14 000 000	14 000 000	2023-01-25
	Swedbank	0,350 %	12 300 000	12 300 000	2024-06-19
	Swedbank	1,230 %	13 100 000	14 400 000	2025-02-25
	Handelsbanken	1,030 %	11 800 000	11 800 000	2024-03-30
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>51 200 000</b>	<b>52 500 000</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 000 000	-14 400 000	
			<b>37 200 000</b>	<b>38 100 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 200 000 kr.

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

<b>Not 13</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	67 600 000	67 600 000

<b>Not 14</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Vatten	28 458	30 665
	Sophämtning	24 192	24 936
	Arvoden	83 510	79 210
	Sociala avgifter	26 239	24 888
	Ränta	16 892	57 633
	Avgifter och hyror	528 523	422 819
	Garage	13 745	10 865
	Fastighetsskötsel	39 608	35 414
	Lås	0	3 242
	Snöröjning	0	4 427
	Gård	0	4 219
	El	23 371	0
		<b>784 538</b>	<b>698 318</b>



**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Inga större underhållsarbeten planerade.

---


## Styrelsens underskrifter


---

Stockholm den 20 / 3 2023

  
Maryam Hagh Panah  
Ordförande

  
Nils Schönning  
Ledamot

  
Nathalie Stenmark  
Ledamot

  
Kia Wallberg Hjorth  
Ledamot

  
Henrik Åhlander  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 3- 2023

  
Joakim Häll  
Extern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Snöflingan 2, org.nr. 769615-2475

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöflingan 2 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snöflingan 2 för räkenskapsåret 2022 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 den 30 mars 2023



Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald 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](http://www.sbc.se)