



Välkommen till årsredovisningen för Brf Snökristallen

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1982-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1982-03-28 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SNÖKRISTALLEN 1	1982	Norrtälje

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

S&p Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1982 och består av 6 flerbostadshus.

Värdeåret är 1983.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 441 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 831 kvm.

Styrelsens sammansättning

Daniel Carlsson	Ordförande
Charlotta Högberg	Sekreterare
Kicki Paakkinen	Styrelseledamot
Noel Henningsson	Styrelseledamot
Zia Karimi	Styrelseledamot
Ann Horney	Suppleant

Valberedning

Sam Dahlin
Bo Sandler

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Katarina Lindholm Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2008** ● Installation fjärrvärme, internet och kabeltv
- 2011** ● Ny dörr till grovsoprummet
Nytt torkskåp till tvättstugan
Byte av ljudisolering fläktskåp
- 2012** ● Målning av hängrännor, vindskivor och lyktstolpar
Fläktkåpor, 4 st utbytta
- 2013** ● Byte av resterande fläktkåpor
Byte av dörr soprum
- 2014** ● Besiktning av tak
Underhåll radiatorer
- 2015** ● Reparation av tak
- 2016** ● Samtliga vattenmätare byttes ut.
Byte av ytterdörrar, brand- och säkerhetsdörrar
OVK-besiktning utförd av OVK-Center
Reparation av elkontakter, uteplatser
- 2016-2017** ● Byte av grindar till altaner där behov föreligger
- 2017** ● Byte av altandörrar, nedre plan till säkerhetsdörrar
- 2018** ● OVK, rengöring av ventilationskanaler
Ytterbelysning, fasader och lampor på stolparna
- 2019** ● OVK besiktning
Garageportar
Radonmätning
Installation av nyckeltuber till ytterdörrarna
- 2020** ● Stamspolning filmning av vvs rören
Byte och målning av ytskikt
- 2021** ● Rengöring av ventilationskanaler
- 2023** ● OVK besiktning
Relining av stammarna
- 2025** ● Installation av fjärravläsning el och vatten
Asfaltering av hårda ytor

Planerade underhåll

2026 ● OVK-besiktning

2026-2027 ● Underhåll tak och fasader

Avtal med leverantörer

Fastifghetsförvaltning SVEFAB

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 44 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 43 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 288 257	2 254 532	2 231 356	2 107 395
Resultat efter fin. poster	8 223	220 291	-1 531 827	557 565
Soliditet (%)	25	23	21	34
Yttre fond	2 669 190	2 144 715	3 518 756	3 025 729
Taxeringsvärde	19 308 000	19 374 000	19 374 000	19 374 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	906	895	888	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96,0	96,9	97,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	3 104	3 253	3 390	2 899
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 676	2 805	2 923	2 899
Sparande / kvm totalyta, kr	171	191	264	398
Elkostnad / kvm totalyta, kr	74	82	67	72
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	109	103	69	73
Energikostnad / kvm totalyta, kr	183	184	135	145
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	4,24	3,42	2,07
Räntekänslighet (%)	3,45	3,64	3,82	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för el och vatten (totalt 187 777 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	131 000	-	-	131 000
Fond, yttre underhåll	2 144 715	-	524 475	2 669 190
Balanserat resultat	81 735	220 291	-524 475	-222 449
Årets resultat	220 291	-220 291	8 223	8 223
Eget kapital	2 577 741	0	8 223	2 585 964

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	302 026
Årets resultat	8 223
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-524 475
Totalt	-214 226

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	248 125
Balanseras i ny räkning	33 899

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	2 288 262	2 254 532
Övriga rörelseintäkter	3	126	0
Summa rörelseintäkter		2 288 388	2 254 532
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 540 010	-1 175 843
Övriga externa kostnader	9	-182 730	-170 292
Personalkostnader	10	-85 424	-69 380
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-228 283	-320 492
Summa rörelsekostnader		-2 036 447	-1 736 007
RÖRELSERESULTAT		251 941	518 525
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 803	20 010
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-252 521	-318 245
Summa finansiella poster		-243 718	-298 235
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		8 223	220 291
ÅRETS RESULTAT		8 223	220 291

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	8 913 636	8 945 129
Maskiner och inventarier	13	132 183	155 223
Summa materiella anläggningstillgångar		9 045 819	9 100 352
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 048 619	9 103 152
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		17 232	17 963
Övriga fordringar	15	1 391 732	1 805 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	91 995	38 432
Summa kortfristiga fordringar		1 500 959	1 861 571
Kassa och bank			
Kassa och bank		812	5 948
Summa kassa och bank		812	5 948
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 501 772	1 867 520
SUMMA TILLGÅNGAR		10 550 391	10 970 672

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		131 000	131 000
Fond för yttre underhåll		2 669 190	2 144 715
Summa bundet eget kapital		2 800 190	2 275 715
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-222 449	81 735
Årets resultat		8 223	220 291
Summa ansamlad förlust		-214 226	302 026
SUMMA EGET KAPITAL		2 585 964	2 577 741
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	7 574 497	7 941 121
Leverantörsskulder		59 530	70 304
Skatteskulder		0	5 900
Övriga kortfristiga skulder		3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	330 397	375 606
Summa kortfristiga skulder		7 964 427	8 392 931
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 550 391	10 970 672

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	251 941	518 525
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	228 283	320 492
	480 224	839 017
Erhållen ränta	8 803	19 364
Erlagd ränta	-297 190	-344 051
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	191 837	514 330
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-52 022	-16 966
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17 211	25 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten	122 604	523 182
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-173 750	-161 375
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-173 750	-161 375
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-366 624	-334 968
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-366 624	-334 968
ÅRETS KASSAFLÖDE	-417 770	26 839
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 772 211	1 745 372
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 354 441	1 772 211

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,66 %
Yttertak	17,16 %
Fönster	2,57 %
Stamledningar VA	8,58 %
Stamledningar Värme	0,87 %
El	6,66 - 8,58 %
Belysning: 1160	10,00 %
Tvättmaskiner: 1210	10,00 %
Bokningssystem: 1232	20,00 %

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

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

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

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	2 009 124	2 009 124
Hysesintäkter garage	46 640	45 368
Hysesintäkter p-plats	17 120	13 104
Vatten, moms	57 088	72 067
Kallvatten, moms	40 957	0
El, moms	106 738	103 296
Påminnelseavgift	300	420
Pantsättningsavgift	3 528	4 584
Överlåtelseavgift	4 410	5 732
Administrativ avgift	2 352	833
Öres- och kronutjämnning	5	4
Summa	2 288 262	2 254 532

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2025	2024
Övriga intäkter	126	0
Summa	126	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	103 782	86 213
Fastighetsskötsel utöver avtal	5 850	5 842
Fastighetsskötsel gård enl avtal	375	76 042
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	28 755
Snöröjning/sandning	25 750	65 750
Serviceavtal	6 654	2 779
Förbrukningsmaterial	16 630	18 762
Summa	159 041	284 143

Tele/TV/bredband/porttelefon	17 500	0
Tak	26 602	5 135
Fasader	0	2 115
Fönster	7 643	0
Mark/gård/utemiljö	91 610	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	7 513
Summa	264 045	92 113

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Mark/gård/utemiljö	248 125	0
Summa	248 125	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	208 784	231 304
Vatten	307 969	290 378
Sophämtning/renhållning	91 410	88 305
Grovsopor	0	690
Summa	608 163	610 677

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	99 021	63 888
Skadedjursförsäkring	3 766	6 275
Kabel-TV	89 846	0
Bredband	10 025	56 942
Fastighetsskatt	59 653	61 810
Korr. fastighetsskatt	-1 675	-5
Summa	260 636	188 910

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 214	1 476
Tele- och datakommunikation	19 055	21 701
Juridiska åtgärder	21 869	0
Inkassokostnader	0	2 586
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	7 618	0
Revisionsarvoden extern revisor	31 250	18 111
Fritids och trivselkostnader	238	2 939
Föreningskostnader	488	488
Förvaltningsarvode enl avtal	61 632	54 171
Överlåtelsekostnad	8 232	8 024
Pantsättningskostnad	7 350	6 880
Administration	6 796	15 172
Konsultkostnader	10 619	38 744
Bostadsrätterna Sverige	5 370	0
Summa	182 730	170 292

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	65 000	53 375
SPP/tjänstepension/FORA	0	-764
Arbetsgivaravgifter	20 424	16 769
Summa	85 424	69 380

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	252 432	344 051
Dröjsmålsränta	89	-25 806
Summa	252 521	318 245

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	15 729 066	15 729 066
Årets inköp	173 750	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	15 902 816	15 729 066
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 783 937	-6 469 597
Årets avskrivning	-205 243	-314 340
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 989 180	-6 783 937
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	8 913 636	8 945 129
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 827 000</i>	<i>1 827 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 550 000	15 616 000
Taxeringsvärde mark	3 758 000	3 758 000
Summa	19 308 000	19 374 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	521 075	359 700
Årets inköp	0	161 375
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	521 075	521 075
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-365 852	-359 700
Årets avskrivning	-23 040	-6 152
Utgående ackumulerad avskrivning	-388 892	-365 852
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	132 183	155 223

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
Summa	2 800	2 800

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	36 949	38 914
Skattefordringar	1 155	0
Transaktionskonto	295 237	697 000
Borgo räntekonto	1 058 391	1 069 262
Summa	1 391 732	1 805 176

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	20 735	6 491
Förutbet försäkr premier	33 540	31 941
Förutbet kabel-TV	1 477	0
Förutbet bredband	2 231	0
Upplupna intäkter	34 012	0
Summa	91 995	38 432

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-03-28	2,77 %	1 998 697	2 118 697
Swedbank	2026-03-28	2,77 %	1 998 696	2 118 696
Swedbank	2026-01-28	2,88 %	3 577 104	3 703 728
Summa			7 574 497	7 941 121
Varav kortfristig del			7 574 497	7 941 121

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 741 377 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	237	3 148
Uppl kostn el	24 332	22 012
Uppl kostn kabel-TV	14 556	0
Uppl kostnad Extern revisor	10 000	10 000
Uppl kostn räntor	19 246	63 915
Uppl kostnad Sophämtning	3 652	3 519
Uppl kostn bredband	0	368
Uppl kostnad arvoden	64 500	64 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	20 266	20 265
Förutbet hyror/avgifter	173 608	187 879
Summa	330 397	375 606

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 923 000	12 923 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Årsavgifterna höjdes 2026-02-01 med 4%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-04.

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

Norrtälje

Charlotta Högborg
Sekreterare

Daniel Carlsson
Ordförande

Kicki Paakinen
Styrelseledamot

Noel Henningsson
Styrelseledamot

Zia Karimi
Styrelseledamot

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

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 14:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 09:22

DOCUMENT ID:

SyhhqGDRbx

ENVELOPE ID:

B1ljqfDRZI-SyhhqGDRbx

DOCUMENT NAME:

Brf Snökristallen, 716417-9082 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

d55ae952f61f176206d13e947871a2980a131cb7d0772f6736a4f87e9f311c54e2cce982d9b8af816c9b0099e107147c39a9f018b07612885533f9ed726a4d13

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. DANIEL CARLSSON bjorndanielcarlsson@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 09:39 05.05.2026 09:30	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.79.148
2. ZIA KARIMI ziakarimi44@yahoo.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 22:21 05.05.2026 22:20	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.87.174
3. CHARLOTTA HÖGBERG ch_hogberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 12:20 06.05.2026 12:18	eID Low	Swedish BankID IP: 90.141.11.102
4. Eva Kicki Paakkinen kpaakinen@hotmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 21:07 06.05.2026 19:07	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.58.61
5. NOEL HENNINGSSON noel.henningsson@gmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:45 07.05.2026 14:45	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.44.29
6. KATARINA LINDHOLM katarina.lindholm@finnhammars.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 14:58 07.05.2026 14:57	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.43.114

* 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 Brf Snökristallen
Org.nr 716417-9082

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snökristallen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 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 (ISA) 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 revisionssed 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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. 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 Brf Snökristallen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 14:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.05.2026 09:22

DOCUMENT ID:

SJ2nqzPAWg

ENVELOPE ID:

H1o25zwC-e-SJ2nqzPAWg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Snökristallen 2025.pdf

3 pages

SHA-512:

affdd799522fb7cc2cfcb146f414379f3fc9d149a9a2526d
6e63bc664562f844ea293be463a51912d190edd5b3366
787bcebb8e9d907d6a429061a71fd367a31

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA LINDHOLM	Signed	07.05.2026 14:58	eID	Swedish BankID
katarina.lindholm@finnha mmars.se	Authenticated	07.05.2026 14:58	Low	IP: 62.20.43.114

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

Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed