

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 3

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 2015 och 2040.
- 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.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. 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 2007-02-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-03-30 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-01 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 delägare i följande gemensamhetsanläggningar: Stockholm Snöflingan GA:1 (25%), Stockholm Snöflingan GA:2 (17,06%), Stockholm Snöflingan GA:3 (34,12%) och Stockholm Snöflingan GA:5 (50%). Gemensamhetsanläggningarna avser köryta, gångväg, gård, garage och brandvägg.

Styrelsen

Ulf Sundell	Ordförande
Ylva Börjeson	Ledamot
Rickard Gibson	Ledamot
Bengt Kerger	Ledamot
Miriam Nauri	Ledamot
Stefan Zetterberg	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andreas Vretblom

Ordinarie Extern

KPMG

Valberedning

Pernilla Eriksson
Isabelle Forslund
Per-Anders Hultgren

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snöflingan 5	2008	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

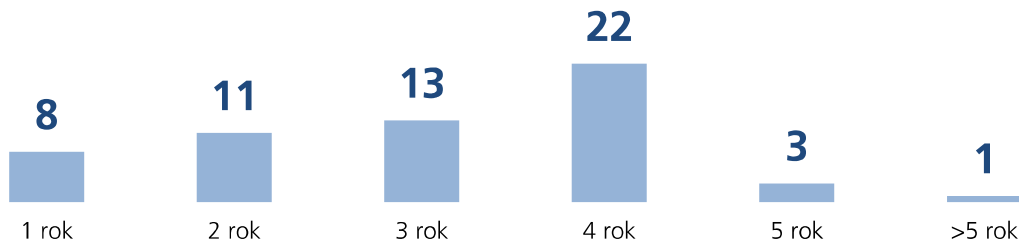
Fastigheten bebyggdes 2008 - 2009 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2009.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 5 053 kvm, varav 4 953 kvm utgör lägenhetsyta och 100 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 58 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Gemensamhetslokal

Gästlägenhet

Garage

Kommentar

För möten middagar barnkalas och liknande

Avsedd för gäster till föreningens medlemmar

36 st platser samt 3 st för MC

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2022-12-05.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Underhåll av avloppssystem	2022	Stamspolning
Underhåll av ekportar	2022	Tvätt, lackering
Planerat underhåll	År	Kommentar
Underhåll ventilation	2023	Obligatorisk ventilationskontroll

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetens Förvaltning	Nabolaget
Gården	CraftTech
Lås, nycklar, porttelefoni	Great Security
Städning	SSP Sthlm
Elavläsning	Infometric
TV, internet, ip-telefoni	Tele 2 Sverige
Blommor	Ambius
Serviceavtal tvättstugan	Electrolux
Entrémattor	Elis Textil Service
Ekonomisk förvaltning	SBC
Brandskydd	Hald & Tesch
El leverantör	Mälarenergi
El nät	Ellevio
Renhållning/återvinning	Remondis Sweden
Laddstolpar	ChargeAmps
Skadedjursbekämpning	Nomor
Försäkring	Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring
Hissar	Otis
Vatten o avlopp, Hushållsavfall	Stockholm Vatten
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Revision	KPMG
Filter	Folkfilter
Inlåning och lån	Swedbank

Hållbarhetsinformation

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 33 % kvinnor och 67 % män.

Föreningens ekonomi

Föreningen har i september 2022 lagt om två lån på 14 Mkr vardera, totalt 28 Mkr. Den genomsnittliga räntan för dessa lån var 1,77 %. Räntan efter omläggning blev betydligt högre. För mer information om föreningens lån var god se i noten "Skulder till kreditinstitut".

Räntekostnaderna kommer att för år 2023 vara omkring 500 000 kr högre än för 2022 och bedöms öka ytterligare i samma storleksordning för år 2024.

Övriga kostnader och särskilt elkostnader beräknas också fortsätta att stiga under det kommande året. Föreningen har sedan 2022-07-01 ett avtal, "Förvaltd elfond" hos Mälarenergi. Fonden förvaltas av elmarknadsspecialister och består av både rörliga och fasta delar.

För att täcka de högre kostnaderna höjde föreningen enligt styrelsebeslutavgifterna fr o m 1 januari 2022 med 5 % och även fr o m 1 oktober 2022 med 10%. Fortsatta avgiftshöjningar de närmsta åren bedöms också vara nödvändiga.

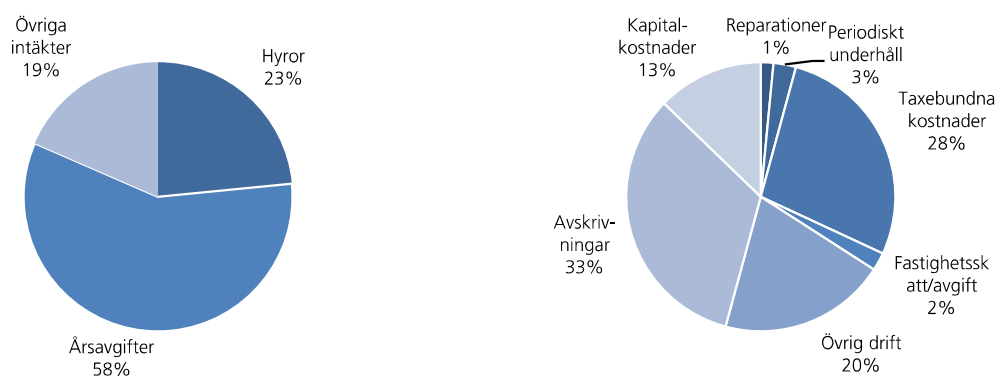
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 20 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 291 058	1 542 437
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 545 694	4 397 307
Finansiella intäkter	3 370	699
Minskning kortfristiga fordringar	0	60 894
Ökning av kortfristiga skulder	143 828	94 763
	4 692 892	4 553 663
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 122 884	3 483 512
Finansiella kostnader	733 622	621 530
Ökning av materiella anläggningstillgångar	25 428	0
Ökning av kortfristiga fordringar	318 722	0
Minskning av långfristiga skulder	550 000	700 000
	4 750 656	4 805 042
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 169 932	1 291 058
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-121 125	-251 379

*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

Föreningens lokalyresgäst är uppsagd då de inte betalt hyran i tid. De beräknas avflytta under våren 2023. Ny hyresgäst till lokalen på ca 100 kvm ska hittas.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 58 st
Överlåtelse under året: 4 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96
Tillkommande medlemmar: 10
Avgående medlemmar: 10
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	533	494	495	550
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 376	2 228	2 210	2 001
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 580	9 691	9 832	9 943
Elkostnad/m ² totalyta	174	103	53	102
Värmekostnad/m ² totalyta	97	113	91	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	24	21	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	145	123	124	139
Soliditet (%)	81	81	81	81
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 212	-1 561	-1 252	-943
Nettoomsättning (tkr)	4 472	3 975	3 748	4 196

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 953 m² bostäder och 100 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	211 115 000	0	0	211 115 000
Fond för yttre underhåll	1 317 844	153 875	0	1 163 969
S:a bundet eget kapital	212 432 844	153 875	0	212 278 969
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 167 802	-153 875	-1 561 225	-4 452 703
Årets resultat	-1 211 509	-1 211 508	1 561 225	-1 561 225
S:a fritt eget kapital	-7 379 311	-1 365 383	0	-6 013 927
S:a eget kapital	205 053 533	-1 211 508	0	206 265 042

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 211 509
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 013 927
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 875
summa balanserat resultat	-7 379 311

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	153 033
att i ny räkning överförs	-7 226 278

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 472 147	3 974 628
Övriga rörelseintäkter	Not 3	73 547	422 679
Summa rörelseintäkter		4 545 694	4 397 307

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 809 560	-3 075 458
Övriga externa kostnader	Not 5	-157 840	-254 836
Personalkostnader	Not 6	-155 484	-153 218
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 859 359	-1 854 188
Jämförelsestörande poster	Not 7	-44 708	0
Summa rörelsekostnader		-5 026 951	-5 337 700

RÖRELSERESULTAT

-481 257 **-940 394**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 370	699
Räntekostnader och liknande resultatposter		-733 622	-621 530
Summa finansiella poster		-730 252	-620 831

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 211 509 **-1 561 225**

ÅRETS RESULTAT

-1 211 509 **-1 561 225**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,14	252 000 309	253 845 628
Pågående byggnation	Not 9	30 041	0
Summa materiella anläggningstillgångar		252 030 350	253 845 628
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		252 030 350	253 845 628
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		365 948	154 395
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 275 334	1 012 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	26 646	0
Summa kortfristiga fordringar		1 667 928	1 166 746
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		139 058	442 643
Summa kassa och bank		139 058	442 643
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 806 986	1 609 389
SUMMA TILLGÅNGAR		253 837 336	255 455 017

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		211 115 000	211 115 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 317 844	1 163 969
Summa bundet eget kapital		212 432 844	212 278 969
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 167 802	-4 452 703
Årets resultat		-1 211 509	-1 561 225
Summa fritt eget kapital		-7 379 311	-6 013 927
SUMMA EGET KAPITAL		205 053 533	206 265 042
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	24 750 000	18 962 500
Summa långfristiga skulder		24 750 000	18 962 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	22 700 000	29 037 500
Leverantörsskulder		206 013	178 817
Skatteskulder		282 074	313 044
Övriga skulder		93 676	121 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	752 039	576 359
Summa kortfristiga skulder		24 033 803	30 227 475
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		253 837 336	255 455 017

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.

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. Föreningen anskaffade sex laddstationer i garage år 2018. Bedömd nyttjandeperiod var då 15 år. Tre av dessa har uttrangerats under 2022. De kvarvarande tre laddstationerna från 2018 fortsätter att skrivas av på 15 år. Det bokförda värdet på dessa bedöms understiga verkligt värde. Bedömd nyttjandeperiod för sex nyanskaffade laddstationer 2022 är 5 år. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Laddstationer anskaffade 2018	15 år	15 år
Laddstationer anskaffade 2022	5 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	2 640 421	2 447 887
Hyror lokaler momspliktiga	237 615	222 750
Hyror garage moms	84 600	108 000
Hyror garage	736 850	689 200
Hyror förråd	6 000	6 000
Kabel-TV intäkter	123 192	108 958
Elintäkter	16 800	10 200
Elintäkter moms	619 169	343 957
Elintäkter avräkning	-48 720	0
Gemensamhetslokal	2 500	1 818
Överlåtelse/pantsättning	10 143	0
Avgift andrahandsuthyrning	21 332	20 016
Gästlägenhet	22 200	9 207
Fakturerade kostnader	0	6 628
Öresutjämning	44	5
	4 472 147	3 974 628

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
	Fakturerade kostnader	2 200	1 381
	Fakturerade kostnader moms	30 429	0
	Försäkringsersättning	1 800	383 589
	Övriga intäkter	39 118	37 709
		73 547	422 679

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
Fastighetskostnader			
	Fastighetskötsel entreprenad	66 898	54 150
	Fastighetskötsel beställning	8 175	8 491
	Fastighetskötsel gård entreprenad	15 480	13 837
	Fastighetskötsel gård beställning	31 132	63 773
	Snöröjning/sandning	82 349	30 817
	Städning entreprenad	164 567	160 527
	Städning enligt beställning	3 715	9 525
	Mattvätt/Hyrmattor	40 841	35 792
	Hissbesiktning	4 277	9 095
	Gemensamma utrymmen	22 158	38 118
	Garage/parkering	78 861	48 013
	Sophantering	15 400	
	Serviceavtal	39 551	36 190
	Förbrukningsmateriel	49 013	28 723
	Störningsjour och larm	0	1 060
	Brandskydd	9 737	10 910
		632 721	549 022
Reparationer			
	Lokaler	0	1 691
	Tvättstuga	25 988	13 682
	Sophantering/återvinning	0	3 987
	Entré/trapphus	9 699	5 005
	Lås	10 562	14 554
	VVS	-248	32 168
	Ventilation	13 421	7 764
	Elinstallationer	2 860	64 243
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	5 590	11 439
	Hiss	11 176	295 882
	Tak	4 183	9 555
	Fasad	0	190 205
	Mark/gård/utemiljö	1 040	8 757
	Skador/klotter/skadegörelse	0	3 491
	Vattenskada	0	230 746
		84 272	893 168
Periodiskt underhåll			
	Entré/trapphus	95 265	0
	VVS	57 768	0
		153 033	0
Taxebundna kostnader			
	El	877 817	518 058
	Värme	492 360	571 369
	Vatten	146 117	121 583
	Sophämtning/renhållning	83 509	88 723
	Grovsopor	0	14 492
		1 599 803	1 314 224
Övriga driftkostnader			
	Försäkring	79 356	32 829
	Självrisk	0	44 298
	Kabel-TV	135 693	132 126
	Bredband	0	1 359
		215 049	210 612
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	124 682	108 432
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 809 560	3 075 458

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	2 165	0
	Tele- och datakommunikation	12 360	6 435
	Juridiska åtgärder	0	16 250
	Inkassering avgift/hyra	4 439	1 024
	Hysesförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	15 376	14 785
	Föreningskostnader	2 677	6 818
	Styrelseomkostnader	3 800	8 594
	Förvaltningsarvode	83 206	93 105
	Förvaltningsarvoden övriga	0	748
	Administration	24 136	8 417
	Konsultarvode	3 300	75 932
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 380	0
	Övriga driftskostnader	0	22 727
		157 840	254 836
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	120 750	118 994
	Sociala kostnader	34 734	34 224
		155 484	153 218
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	1 845 740	1 845 740
	Laddstationer	13 619	8 448
		1 859 359	1 854 188
	Jämförelsestörande poster		
	Förlust laddstationer	44 708	0
		44 708	0

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början, byggnader	269 015 000	269 015 000
	Vid årets början, laddstationer	126 721	126 721
	Nyanskaffningar, laddstationer	58 747	0
	Utrangeringar, laddstationer	-63 360	0
	Utgående anskaffningsvärde	269 137 108	269 141 721
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början, byggnader	-15 265 819	-13 420 079
	Vid årets början, laddstation	-30 273	-21 825
	Årets avskrivningar enligt plan, byggnader	-1 845 740	-1 845 740
	Årets avskrivning enl plan, laddstation	5 033	-8 448
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 136 799	-15 296 092
	Planenligt restvärde vid årets slut		
	Byggnader	251 903 441	253 749 180
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	84 441 000	84 441 000
	Laddstationer	96 868	96 448
	Summa planenligt restvärde vid årets slut	252 000 309	253 845 628
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	136 754 000	111 861 000
	Taxeringsvärde mark	149 752 000	106 416 000
		286 506 000	218 277 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	277 000 000	211 000 000
	Lokaler	9 506 000	7 277 000
		286 506 000	218 277 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-12-31	2021-12-31
	Laddstationer	30 041	0
		30 041	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Avräkning vidarefakturerings	47 008	710
	Skattekonto	190 810	156 585
	Klientmedel hos SBC	1 029 693	848 415
	Fordringar kreditfakturor	6 641	6 641
	Räntekonto hos SBC	1 181	0
		1 275 334	1 012 351
Not 11	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Upplupen intäkt	26 646	0
		26 646	0

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	1 163 969	1 254 213
	Reservering enligt stadgar	153 875	153 875
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-244 119
	Vid årets slut	1 317 844	1 163 969

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-	
	2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag	
	Swedbank	0,580 %	6 750 000	6 750 000	2024-09-25
	Swedbank	3,611 %	10 000 000	14 000 000	2024-08-23
	Swedbank	0,650 %	12 212 500	12 762 500	2023-08-25
	Swedbank	2,490 %	487 500	487 500	2023-01-28
	Swedbank	3,208 %	10 000 000	14 000 000	2023-03-28
	Swedbank	3,627 %	8 000 000	0	2025-08-25
	Summa skulder till kreditinstitut		47 450 000	48 000 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 700 000	-29 037 500	
			24 750 000	18 962 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 44 700 000 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 belåning har bekräftats hos bank.

Not 14	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	58 000 000	58 000 000

Not 15 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
El	121 025	0
Värme	79 478	75 004
Vatten	35 791	18 511
Sophämtning	2 812	13 687
Ränta	91 904	101 387
Sophantering	10 000	
El	0	37 632
Snöröjning/ sandning	50 249	3 329
Gemensamma utrymmen	0	523
Garage	10 038	0
Avgifter och hyror	350 742	326 286
	752 039	576 359

Not 16 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Vår lokalhyresgäst som är uppsagd och väntas avflytta under våren 2023 har under januari 2023 betalat hyran t o m december 2022.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Ulf Sundell
Ordförande

Ylva Börjeson
Ledamot

Rickard Gibson
Ledamot

Bengt Kerger
Ledamot

Miriam Nauri
Ledamot

Stefan Zetterberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2023
KPMG AB

Andreas Vretblom
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snöflingan 3, org. nr 769616-0709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snöflingan 3 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 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 3 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 styrelsens ledamöter 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 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

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 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.

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 överträdelser 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.

Umeå den

KPMG AB

Andreas Vretblom

Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 400 348	2 640 421	2 576 020
Hyror lokaler momspliktiga	114 000	237 615	222 000
Hyror garage moms	24 000	84 600	108 000
Hyror garage	879 300	736 850	686 000
Hyror förråd	6 000	6 000	6 000
Kabel-TV intäkter	123 000	123 192	108 000
Elintäkter	9 600	16 800	245 000
Elintäkter moms	664 686	619 169	70 000
Elintäkter avräkning	0	-48 720	0
Gemensamhetslokal	2 000	2 500	2 000
Överlåtelse/pantsättning	0	10 143	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	21 332	0
Gästlägenhet	9 000	22 200	9 000
Öresutjämning	0	44	0
Fakturerade kostnader	0	2 200	0
Fakturerade kostnader moms	0	30 429	0
Försäkringsersättning	0	1 800	0
Övriga intäkter	0	39 118	0
	5 231 934	4 545 694	4 032 020

RÖRELSEKOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	-60 000	-66 898	-69 000
Fastighetsskötsel beställning	-10 000	-8 175	-17 000
Fastighetsskötsel gård entreprenad	-16 000	-15 480	0
Fastighetsskötsel gård beställning	-44 000	-31 132	-60 000
Snöröjning/sandning	-34 000	-82 349	-21 000
Städning entreprenad	-177 000	-164 567	-160 000
Städning enligt beställning	-12 000	-3 715	-22 000
Mattvätt/Hyrmattor	-40 000	-40 841	-38 000
Hissbesiktning	-11 000	-4 277	-5 000
Gemensamma utrymmen	-42 000	-22 725	-18 000
Garage/parkering	-53 000	-78 861	-24 000
Sophantering	0	-15 400	-5 000
Gård	0	0	-1 000
Serviceavtal	-40 000	-39 551	-36 000
Förbrukningsmateriel	-32 000	-49 013	-38 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-7 000
Störningsjour och larm	-2 000	0	-1 000
Brandskydd	-13 000	-9 737	-12 000
	-586 000	-632 721	-534 000

Reparationer

Fastighet förbättringar	-255 000	0	-156 000
Tvättstuga	0	-25 988	0
Entré/trapphus	0	-9 699	0
Lås	0	-10 562	0
VVS	0	248	0
Ventilation	0	-13 421	0
Elinstallationer	0	-2 860	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-5 590	0
Hiss	0	-11 176	0
Tak	0	-4 183	0
Mark/gård/utemiljö	0	-1 040	0
	-255 000	-84 272	-156 000

Periodiskt underhåll			
Byggnad	-142 000	0	-100 000
Entré/trapphus	0	-95 265	0
VVS	0	-57 768	-50 000
	-142 000	-153 033	-150 000
Taxebundna kostnader			
El	-995 000	-877 817	-560 000
Värme	-630 000	-492 360	-479 000
Vatten	-134 000	-146 117	-104 000
Sophämtning/renhållning	-98 000	-83 509	-101 000
Grovsopor	-16 000	0	0
	-1 873 000	-1 599 803	-1 244 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-37 000	-79 356	-80 000
Kabel-TV	-146 000	-135 693	-124 000
Bredband	-2 000	0	-2 000
	-185 000	-215 049	-206 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-165 389	-124 682	-153 000
	-165 389	-124 682	-153 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-2 165	0
Tele- och datakommunikation	-8 000	-12 360	-15 000
Inkassering avgift/hyra	0	-4 439	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-17 000	-15 376	-16 000
Föreningskostnader	-3 000	-2 677	-2 000
Styrelseomkostnader	-3 000	-3 800	-4 000
Förvaltningsarvode	-93 000	-83 206	-79 000
Förvaltningsarvoden övriga	-1 000	0	-4 000
Administration	-30 000	-24 136	-10 000
Konsultarvode	0	-3 300	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	0	-6 380	0
	-155 000	-157 840	-130 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-119 000	-120 750	-117 000
Arbetsgivaravgifter	-37 000	-34 734	-36 000
	-156 000	-155 484	-153 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-1 846 000	-1 845 740	-1 846 000
Förbättringar	-9 000	-13 619	-9 000
Förlust avyttring byggnad/mark	0	-44 708	0
	-1 855 000	-1 904 067	-1 855 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-5 372 389	-5 026 951	-4 581 000
RÖRELSERESULTAT	-140 455	-481 257	-548 980
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 879	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	462	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	29	0
Låneräntor	-1 263 050	-733 179	-652 800
Räntekostnader skattekonto	0	-443	0
	-1 263 050	-730 252	-652 800
RESULTAT	-1 403 505	-1 211 509	-1 201 780

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