

# Årsredovisning 2025

Brf Snötäcket

769605-7467



 **nabo**

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Snötäcket

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 17</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-05-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-06-14 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-20 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Snötäcket 5	2000	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Söderberg & Partners

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2000.

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 4 731 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 731 kvm.

Gemensamma utrymmen: Bastu, gemensamhetslokal och övernattningslägenhet.

### Styrelsens sammansättning

Erik Dotzauer	Ordförande
Krister Lagerborg	Sekreterare
Per Garberg	Kassör
Anders Glimmerfors	Styrelseledamot
Anna Jernberger	Styrelseledamot
Gunnar Iselau	Styrelseledamot
Sören Wiman	Styrelseledamot

### Valberedning

Elisabeth Bodin

Ann-Sofie Arlebäck

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Peter Johansson Auktoriserad revisor

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterad 2026 feb enligt K3 regelverk.

## Utförda historiska underhåll

- 2014** ● Målning av portarna 4A-4B  
Målning av fönster
- 2016** ● Byte av koddosor vid portar
- 2017** ● Nytt avloppsrör från Karlskronavägen 4
- 2018** ● Nytt låssystem för portar
- 2019** ● Byte av samtliga enskilda elmätare
- 2020** ● Rengöring av yttertak samt montering av nockband  
Målning av väggar och golv i återvinningsrum
- 2021** ● Spolning av avlopp  
Nytt staket vid lekplatsen  
Rör för avfuktning som var angripna av rost har åtgärdats  
Rengöring av fasader
- 2022** ● Upprustning uteplatser Karlskronavägen 6  
Byte av delar på fjärrvärmecentralen  
Ny lekstuga
- 2023** ● Injustering av värmesystem  
Byte av filter bakom radiatorer  
Energideklaration framtagen  
OVK  
Målning av dörrar till cykelrum, tvättstuga och soprum
- 2024** ● Byte av fläktar på taken  
Byte av fjärrvärmecentral  
Besiktning av elsystemet
- 2025** ● Spolning av avlopp och byte av nipplar

## Planerade underhåll

**2026** ● Renovering av hissar

## Avtal med leverantörer

Bredband, telefoni och tv	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
El	Fortum
Elnät	Ellevio
Fastighetsförvaltning	Nabo
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Gården	Qualitet
Hissar	Trygga Hiss
Snöskottning	Qualitet
Sophämtning - grov	PreZero Recycling
Sophämtning - hushåll	Stockholms stad
Teknisk förvaltning	Nabo
Trappstädning	Städpoolen

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 12%.

### Förändringar i avtal

Föreningen har tecknat ett avtal med Stockholm Exergi gällande en driftnettolicens (2026-2045) som medför en lägre löpande kostnad för fjärrvärmen.

### Övriga uppgifter

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 81 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 3 överlåtelser.

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 481 535	4 959 337	4 583 136	4 018 272
Resultat efter fin. poster	469 550	-1 118 001	-900 415	-424 304
Soliditet (%)	59	62	62	63
Yttre fond	4 698 999	4 341 374	3 902 085	4 067 443
Taxeringsvärde	184 000 000	181 000 000	181 000 000	181 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 115	1 006	928	807
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,9	96,0	94,0	94,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 074	7 169	7 082	7 268
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 074	7 169	7 082	7 268
Sparande / kvm totalyta, kr	305	98	33	107
Elkostnad / kvm totalyta, kr	62	56	82	100
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	109	121	124	106
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	39	34	35	22
Energikostnad / kvm totalyta, kr	211	210	241	228
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,02	4,03	3,85	1,22
Räntekänslighet (%)	6,34	7,12	7,63	-

**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 (totalt 162 334 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	29 494 000	-	-	29 494 000
Upplåtelseavgifter	25 003 000	-	-	25 003 000
Fond, yttre underhåll	4 341 374	-	357 625	4 698 999
Balanserat resultat	-1 615 321	-1 118 001	-357 625	-3 090 946
Årets resultat	-1 118 001	1 118 001	469 550	469 550
<b>Eget kapital</b>	<b>56 105 052</b>	<b>0</b>	<b>469 550</b>	<b>56 574 602</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 090 946
Årets resultat	469 550
<b>Totalt</b>	<b>-2 621 397</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

\*) I och med övergången till K3 som redovisningsmetod och uppdelning av kostnader i underhållsplanen i investerings- respektive underhållskostnader föreslås att reservering sänks och anpassas till att endast täcka de uppskattade underhållskostnaderna.

*) Reservering fond för yttre underhåll	420 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-119 575
Balanseras i ny räkning	-2 921 822
	<b>-2 621 397</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 481 535	4 959 337
Övriga rörelseintäkter	3	21 713	1 195
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 503 248</b>	<b>4 960 532</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 957 698	-3 693 726
Övriga externa kostnader	9	-154 126	-124 386
Personalkostnader	10	-70 680	-67 999
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-840 792	-840 792
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 023 296</b>	<b>-4 726 904</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>1 479 952</b>	<b>233 628</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 750	7 910
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 016 152	-1 359 539
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 010 402</b>	<b>-1 351 629</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>469 550</b>	<b>-1 118 001</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>469 550</b>	<b>-1 118 001</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	88 456 702	89 297 494
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>88 456 702</b>	<b>89 297 494</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	3 500	3 500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 500</b>	<b>3 500</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>88 460 202</b>	<b>89 300 994</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	15 411
Övriga fordringar	15	2 130 574	1 057 005
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	4 590 826	576 950
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 721 399</b>	<b>1 649 366</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 721 399</b>	<b>1 649 366</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>95 181 601</b>	<b>90 950 359</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		54 497 000	54 497 000
Fond för yttre underhåll		4 698 999	4 341 374
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>59 195 999</b>	<b>58 838 374</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 090 946	-1 615 321
Årets resultat		469 550	-1 118 001
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-2 621 397</b>	<b>-2 733 322</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>56 574 602</b>	<b>56 105 052</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	16 440 000	8 749 995
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 440 000</b>	<b>8 749 995</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	17 025 000	25 165 005
Leverantörsskulder		4 347 255	142 976
Skatteskulder		11 093	106 058
Övriga kortfristiga skulder		-3	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	783 654	681 273
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>22 166 999</b>	<b>26 095 312</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>95 181 601</b>	<b>90 950 359</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1 479 952</b>	<b>233 628</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	840 792	840 792
	<b>2 320 744</b>	<b>1 074 420</b>
Erhållen ränta	5 750	7 910
Erlagd ränta	-927 700	-1 402 633
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 398 794</b>	<b>-320 303</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 911 671	243 897
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	4 123 240	-49 517
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 610 363</b>	<b>-125 923</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Uptagna lån	0	9 125 000
Amortering av lån	-450 000	-8 715 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-450 000</b>	<b>410 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>1 160 363</b>	<b>284 077</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>958 352</b>	<b>674 275</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 118 715</b>	<b>958 352</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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:

Byggnad 0,83 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

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

#### 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	5 114 496	4 566 372
Hysesintäkter, p-platser	184 000	182 400
El	162 334	194 022
Övriga intäkter	20 705	16 543
<b>Summa</b>	<b>5 481 535</b>	<b>4 959 337</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämnning	-7	-5
Erhållna bidrag	20 520	0
Övriga rörelseintäkter	1 200	1 200
<b>Summa</b>	<b>21 713</b>	<b>1 195</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	85 945	81 884
Städning	112 114	114 919
Besiktning och service	56 522	68 866
Trädgårdsarbete	76 312	174 774
Övrigt	21 219	15 125
Snöskottning	62 369	119 906
<b>Summa</b>	<b>414 481</b>	<b>575 474</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	35 174	15 296
Tvättstuga	3 349	13 275
Trapphus/port/entr	594	0
Soprum/miljöanläggning	0	7 773
Dörrar och lås/porttele	7 792	14 852
Övernattn./gästlägenhet	2 769	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 969
VA	5 033	2 280
Värme	3 144	-22 725
Ventilation	1 058	2 150
El	0	40 054
Hissar	11 170	14 455
Fasader	0	1 488
Garage och p-platser	4 300	0
Försäkringsärende/vattenskada	62 467	0
<b>Summa</b>	<b>136 850</b>	<b>91 867</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	9 875
Dörrar och lås/porttele	30 750	12 500
VA	57 950	0
Värme	0	521 250
Ventilation	0	198 750
Gård/markytor	43 125	0
<b>Summa</b>	<b>131 825</b>	<b>742 375</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	293 129	263 736
Uppvärmning	517 777	572 463
Vatten	186 004	159 112
Sophämtning	90 374	82 205
<b>Summa</b>	<b>1 087 284</b>	<b>1 077 516</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 779	64 724
Tomträttsavgälder	843 500	843 500
Bredband	1 500	1 685
Bredband/Kabeltv	114 785	121 200
Arvode teknisk förvaltning	60 426	82 475
Fastighetsskatt	98 268	92 910
<b>Summa</b>	<b>1 187 258</b>	<b>1 206 494</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	10 700	6 907
Övriga förvaltningskostnader	52 336	27 238
Revisionsarvoden	24 062	24 062
Ekonomisk förvaltning	67 028	66 180
<b>Summa</b>	<b>154 126</b>	<b>124 386</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	61 001	57 001
Sociala avgifter	9 679	10 998
<b>Summa</b>	<b>70 680</b>	<b>67 999</b>

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE  
RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 015 849	1 359 288
Övriga räntekostnader	303	251
<b>Summa</b>	<b>1 016 152</b>	<b>1 359 539</b>

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	101 300 000	101 300 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>101 300 000</b>	<b>101 300 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-12 002 506	-11 161 714
Årets avskrivning	-840 792	-840 792
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-12 843 298</b>	<b>-12 002 506</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>88 456 702</b>	<b>89 297 494</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	104 000 000	92 000 000
Taxeringsvärde mark	80 000 000	89 000 000
<b>Summa</b>	<b>184 000 000</b>	<b>181 000 000</b>

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	44 938	44 938
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>44 938</b>	<b>44 938</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-44 938	-44 938
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-44 938</b>	<b>-44 938</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	3 500	3 500
<b>Summa</b>	<b>3 500</b>	<b>3 500</b>

#### NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 799	95 788
Nabo Klientmedelskonto	1 061 927	534 784
Borgo	1 056 788	423 568
Avräkningskonto, eko. förvaltning	60	2 865
<b>Summa</b>	<b>2 130 574</b>	<b>1 057 005</b>

#### NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 316 695	305 672
Fastighetsskötsel	20 625	21 459
Försäkringspremier	23 291	22 187
Tomträtt	210 875	210 875
Förvaltning	19 340	16 757
<b>Summa</b>	<b>4 590 826</b>	<b>576 950</b>

#### NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Nordea Hypotek	2028-12-16	2,90 %	8 500 000	8 500 000
Nordea Hypotek	2026-02-18	1,15 %	50 000	250 000
Nordea Hypotek	2028-02-16	2,96 %	6 825 000	6 975 000
Nordea Hypotek	2027-05-19	2,66 %	9 615 000	9 715 000
Nordea Hypotek	2026-10-08	2,36 %	8 475 000	8 475 000
<b>Summa</b>			<b>33 465 000</b>	<b>33 915 000</b>
Varav kortfristig del			17 025 000	25 165 005

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 31 464 985 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**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 588	7 345
El	29 822	30 335
Uppvärmning	49 961	58 091
Utgiftsräntor	154 927	66 475
Vatten	31 214	13 782
Löner	31 981	31 981
Sociala avgifter	17 909	17 909
Förutbetalda avgifter/hyror	455 252	455 355
<b>Summa</b>	<b>783 654</b>	<b>681 273</b>

**NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER**

	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	47 000 000	47 000 000

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

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

Stockholm

---

Erik Dotzauer  
Ordförande

---

Krister Lagerborg  
Sekreterare

---

Per Garberg  
Kassör

---

Anders Glimmerfors  
Styrelseledamot

---

Anna Jernberger  
Styrelseledamot

---

Gunnar Iselau  
Styrelseledamot

---

Sören Wiman  
Styrelseledamot

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

---

Peter Johansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.03.2026 15:56

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 27.03.2026 11:02

**DOCUMENT ID:**

B172rRQobl

**ENVELOPE ID:**

rkllhHRXjWI-B172rRQobl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Snötäcket, 769605-7467 - Årsredovisning 2025.pdf  
19 pages

**SHA-512:**

68a1f348b90c32e8028edca5066cc3cb5068fe49913609  
0c005d70e2f069f122300b2b8ec6d06d3375af5a322729  
872f3ff15ca53406e8117e14d3fcca0a682b

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. Per Erik Garberg Per.garberg@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 11:04 27.03.2026 11:03	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.96.117
2. Anna Christina Elisabeth Jernberger anna.jernberger@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 11:09 27.03.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.253.15
3. ERIK HELMUT DOTZAUER erik.dotzauer@stockholm.exergi.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 11:13 27.03.2026 11:12	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.50.146
4. SÖREN WIMAN soren.wiman@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 12:52 27.03.2026 12:51	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.25.194
5. GUNNAR ISELAU gunnar@iselau.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 13:57 27.03.2026 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 213.89.255.231
6. KRISTER LAGERBORG krister.lagerborg@outlook.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 14:49 27.03.2026 14:48	eID Low	Swedish BankID IP: 82.102.20.133
7. Hans Anders Glimmerfors anders.glimmerfors@gmail.com	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:34 27.03.2026 15:33	eID Low	Swedish BankID IP: 185.176.246.151
8. Erik Peter Johansson peter.johansson@mooresweden.se	 Signed Authenticated	27.03.2026 15:56 27.03.2026 15:55	eID Low	Swedish BankID IP: 185.138.67.25

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

## 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 Snötäcket

Org.nr 769605-7467

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snötäcket 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 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 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 och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Snötäcket för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 det datum som framgår av min digitala underskrift

---

Peter Johansson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

27.03.2026 15:56

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 27.03.2026 11:02

**DOCUMENT ID:**

ryW73H07o-g

**ENVELOPE ID:**

r1xnSAMibl-ryW73H07o-g

**DOCUMENT NAME:**

Snötäcket RB.pdf

3 pages

**SHA-512:**

6423aa83969f78a495b28109fd65dedce79155c12840ab  
43f2c2c99c65a4cdb8d2680c1a93b951eca496ce025f65  
94f3a24748e595f2f3f0b7939937db3cdf8a

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erik Peter Johansson	Signed	27.03.2026 15:56	eID	Swedish BankID
peter.johansson@mooresweden.se	Authenticated	27.03.2026 15:56	Low	IP: 34.249.87.65

\* 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