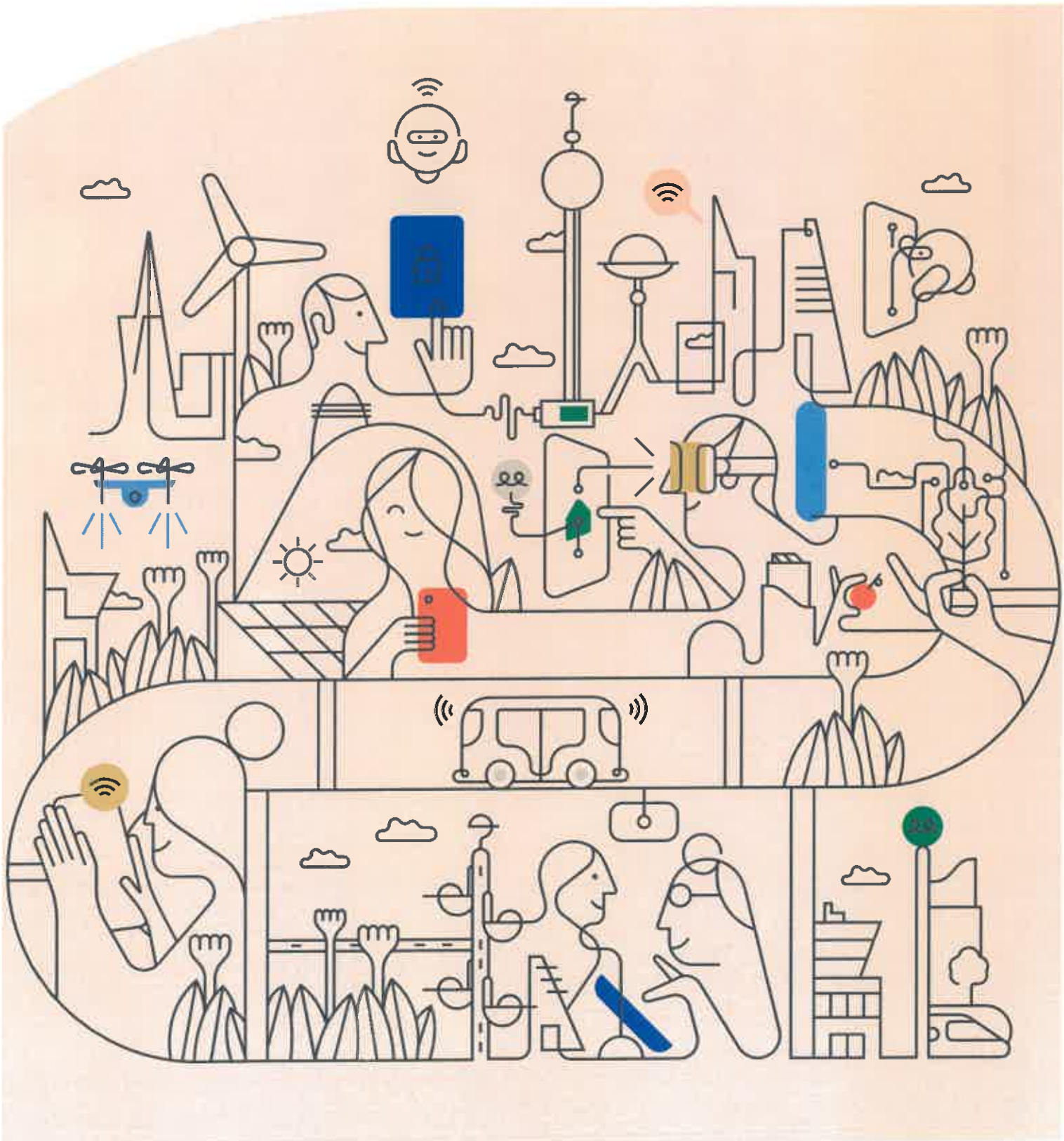
sbc

2025
Årsredovisning

Brf Snöstormen 1



Välkommen till årsredovisningen för Brf Snöstormen 1

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. 6
Upplysning vid förlust ..... s. 7
Förändringar i eget kapital ..... s. 7
Resultatdisposition ..... s. 7

Resultaträkning ..... **s. 8**

Balansräkning ..... **s. 9**

Kassaflödesanalys ..... **s. 11**

Noter ..... **s. 12**

Underskrifter ..... **s. 19**

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 Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-07-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2024-06-18 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
SNÖSTORMEN 1	1987	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt som gäller fram t.o.m. 2026-10-01. Fastighetsägaren kan säga upp avtalet tidigast 2066-10-01.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam via S&P Insurance Consulting AB

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1946 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1946.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 034 kvm och 1 lokal om 30 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 112 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ruth Andersson	Ordförande
Erica Jernelöv	Styrelseledamot
Erik Kenneth Johan Arnelöf	Styrelseledamot
Mattias Lindmark	Styrelseledamot
Tomas Nygren	Styrelseledamot
Gustav Genberg	Suppleant
Nora Bachmayer	Suppleant

Valberedning

Per Stamming och Ola Olsson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Ola Olsson Revisor Kungsbron Borevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- **1988** Rörstambyte - Samtliga lägenheter och trapphus
  Omläggning av tak - Gjordes strax efter köp av fastigheten
- **1993** Nya balkonger - Alla balkonger är utbytta
- **1998-1999** Elstambyte - Utbyte av el i alla lägenheter
- **1999** Nytt värmesystem - Byte till fjärrvärme, utbyte ventiler på alla radiatorer
- **2001** Utbyte entrédörrar - Både fram o baksida samt portlåssystem
- **2004** Ny/ombyggd Tvättstuga - Helt ombyggd tvättstuga med ny maskinell utrustning
- **2007** Tak över portar-baksidan - Nya tak över portar på baksidan
- **2010** Omdränering husgrund - Omdränering runt huset samt markplanering
- **2011** Fönsterrenovering - Lagning o renovering, utbytt till energiglas innerrutor , ny fönsterplåt
  Fasadrenovering - Lagning o renovering,omfärgning,fasad och sockel, renovering portar o portiklar fram- o baksidan
  Balkongrenovering - Lagning o renovering, ny beläggning ovansida samt ommålning front o undersidor
- **2012** Tilläggsisolering - Tilläggsisolering kallvind
- **2013** Utökning p-yta - Utökad p-yta med 5 p-platser
  Fastighetsnät bredband - Installerat bredbandsnät i varje lägenhet och lokal
- **2014** Nya källardörrar - Samtliga källardörrar utbytta till modern standard och brandsäkerhet

2014 • Ny ventilation - Kompletterande ventilation lägenheter och krypgrund

2015 • Ny belysning i källargångar och portar - Ny rörelsestyrd belysning i källargångar och portar på framsidan

2017 • Nytt låssystem - Elektroniskt låssystem i entréer och bakdörrar

2019 • Trapphusrenovering - Målning av väggar och tak
Renovering tapetserarlokal - Byte av golvmatta del av lägenhet pga skada
Renovering portar - Lackering utvändigt på framsidan

2020 • Tvättstuga - Byte av torktumlare

2021 • Trapprenovering utemiljö - Ommurning av trappa till tapetserarverkstad samt tillägg av granit platta i port 53
Byte av undercentral - Utfört

2022 • Byte värmestammar i källare - Värmestammar i källarplan samt stamventiler byts ut
Stamspolning - Samtliga stammar spolas mars 2022
Ventilbyte tappvatten - Samtliga ventiler till tappvattnet i källaren byts ut
Tak - Helrenovering av tak genomförs samt åtgärder för taksäkerhet

2023 • Målning av garageportar och dörrar
OVK och relaterade åtgärder
Byte av tvättmaskin i tvättrum

2025 • Yttre målning av fönster och balkongdörrar
Skyddsrum - Åtgärder genomförda för att uppfylla kriterierna för godkänt skyddsrum
Byte av tvättmaskin i tvättstugan

Planerade underhåll

2026 • Radiatorventilbyte och injustering av värmesystem
Ommålning av skyddsrum

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Brandsäkra
Bredband	Ownit
El	Fortum
Elnät	Ellevio
Städtjänst	Marie Puts & Städ
Teknisk och ekonomisk förvaltning	Sveriges Bostadsrättscentrum
Trädsgårdsunderhåll	Tore Qvalitet
Värme	Stockholm Exergi
VVS-tjänst	Antonsen Rör

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Vi har inga lån och följer vår underhållsplan.

I enlighet med nya myndighetsregler har föreningen behövt byta redovisningssystem. Tidigare redovisade vi enligt K2 och vi har nu gått över till K3. Årsredovisningen för 2025 är den första årsredovisningen enligt K3.

Vi har bytt revisor enligt förra årets stämmobeslut. Idag är Kungsbron Borevision vår revisor.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-03-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Nytt avtal för tomträttsavgäld har tecknats med Stockholms stad. Avgälden höjs i trappsteg under fem år, med start hösten 2026. Styrelsen ser inte att avgäldshöjningen ska behöva leda till att avgiften höjs i föreningen under 2026, då ett nytt avtal tecknats med Ownit med en lägre avgift för bredbandet med start våren 2026.

Övriga uppgifter

Arbetet med att få ned radonmängden i de lägenheter med förhöjda värden har fortsatt under 2025. I dessa tre lägenheter har ytterligare friskluftsventiler monterats i enlighet med åtgärdsrekommendationerna vi fått av Radea. Ny radonmätning gjordes under slutet av 2025. Årets insats har lett till att en av lägenheterna nu har godkända värden. Styrelsen fortsätter arbetet med att få ner radonmängden till godkänd nivå även i de kvarvarande två lägenheterna.

Skyddsrummet är nu återställt, så att det uppfyller reglerna för godkänt skyddsrum.

Föreningens underhållsplan har uppdaterats från 30 år till 50 år, vilket idag krävs för nybildade bostadsrättsföreningar. På så vis säkrar vi att inget viktigt underhåll glöms bort framöver. Vi ligger i fas med allt underhåll enligt underhållsplanen; under 2025 har vi bytt en av tvättmaskinerna samt målat om utsidorna av fönster och balkongdörrar.

Vi har låtit justera det extra trappsteget utanför 53:ans port som hade börjat luta. Detta för att undvika fall-/halkolyckor. Vi har även köpt in nya cykelställ som försvårar cykelstölder jämfört med våra tidigare ställ.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 748 188	1 665 206	1 461 380	1 324 453
Resultat efter fin. poster	-260 014	-122 014	-614 248	-6 344 148
Soliditet (%)	92	94	82	71
Yttre fond	55 579	140 759	140 759	626 044
Taxeringsvärde	62 981 000	60 160 000	60 160 000	60 160 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	771	737	647	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,5	90,0	89,4	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	492	558
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	473	521
Sparande / kvm totalyta, kr	158	51	-70	-466
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	28	29	33
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	178	198	161	150
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	51	52	36	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	260	278	226	212
Genomsnittlig skuldränta (%)	-	-	5,28	-
Räntekänslighet (%)	-	-	0,76	-

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 medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Upplysning vid förlust

Vi har under 2025 gjort fastighetsförbättrande åtgärder som kommer att förlänga fastighetens livslängd i syfte att undvika onödiga och oförutsedda kostnader framöver. Det har inneburit kostnader här och nu, men är en investering som ger en lägre total kostnad över tid. Summan av avskrivningar och underhåll överstiger med andra ord det negativa resultatet så vi är inte i en sämre ekonomisk situation än tidigare. Vi har även en god likviditet så det föreligger ingen överhängande risk för att vi i närtid kommer hamna i en ansträngd ekonomisk situation.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	7 453 205	-	-	7 453 205
Upplåtelseavgifter	13 074 439	-	-	13 074 439
Fond, yttre underhåll	140 759	-119 500	34 320	55 579
Balanserat resultat	-14 823 069	-2 514	-34 320	-14 859 903
Årets resultat	-122 014	122 014	-260 014	-260 014
Eget kapital	**5 723 320**	**0**	**-260 014**	**5 463 306**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-14 825 583
Årets resultat	-260 014
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-34 320
Totalt	**-15 119 917**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll anspråktas	294 011
Balanseras i ny räkning	**-14 825 906**

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	1 748 188	1 665 206
Övriga rörelseintäkter	3	130 030	641
Summa rörelseintäkter		**1 878 218**	**1 665 847**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 703 608	-1 236 468
Övriga externa kostnader	9	-236 347	-272 383
Personalkostnader	10	-89 077	-89 659
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-129 144	-228 829
Summa rörelsekostnader		**-2 158 176**	**-1 827 339**
RÖRELSERESULTAT		**-279 958**	**-161 492**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 944	42 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	0	-2 636
Summa finansiella poster		**19 944**	**39 478**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-260 014**	**-122 014**
ÅRETS RESULTAT		**-260 014**	**-122 014**

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	4 638 385	4 383 457
Markanläggningar		0	0
Maskiner och inventarier	13	51 523	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**4 689 908**	**4 383 457**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	2 300	2 300
Summa finansiella anläggningstillgångar		**2 300**	**2 300**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**4 692 208**	**4 385 757**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 813	12 976
Övriga fordringar	15	161 460	450 674
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	85 279	9 280
Summa kortfristiga fordringar		**256 551**	**472 930**
Kassa och bank			
Kassa och bank		957 646	1 256 022
Summa kassa och bank		**957 646**	**1 256 022**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**1 214 198**	**1 728 953**
SUMMA TILLGÅNGAR		**5 906 405**	**6 114 709**

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		20 527 644	20 527 644
Fond för yttre underhåll		55 579	140 759
Summa bundet eget kapital		**20 583 223**	**20 668 403**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 859 903	-14 823 069
Årets resultat		-260 014	-122 014
Summa ansamlad förlust		**-15 119 917**	**-14 945 083**
SUMMA EGET KAPITAL		**5 463 306**	**5 723 320**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		81 176	71 899
Skatteskulder		10 448	7 660
Övriga kortfristiga skulder		249	750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	351 227	311 080
Summa kortfristiga skulder		**443 100**	**391 389**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**5 906 405**	**6 114 709**

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**-279 958**	**-161 492**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	129 144	228 829
	-150 814	**67 337**
Erhållen ränta	1 173	42 114
Erlagd ränta	0	-13 627
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-149 641**	**95 824**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-61 829	-13 948
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	51 711	83 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-159 759**	**165 868**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-435 595	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-435 595**	**0**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	0	-1 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**0**	**-1 000 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**-595 354**	**-834 132**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**1 702 661**	**2 536 792**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**1 107 306**	**1 702 661**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Snöstormen 1 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.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

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, 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	0,69 %
Yttertak	0,94 %
Fasader	1,28 %
Balkonger	1,28 %
Stamledningar VA	2,47 %
Stamledningar Värme	5,77 %
Styr & övervakning	1,57 %
El	0,69 %
Fönster	10,00 %
Maskiner	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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 507 570	1 437 480
Hyresintäkter lokaler	0	900
Hyresintäkter garage	57 300	53 936
Hyresintäkter p-plats	72 000	72 000
Bredband	61 056	61 056
Övernattnings-/gästlägenhet	28 800	16 200
Pantsättningsavgift	4 410	2 865
Överlåtelseavgift	2 058	8 598
Administrativ avgift	2 254	1 029
Andrahandsuthyrning	12 740	11 142
Öres- och kronutjämning	0	0
Summa	**1 748 188**	**1 665 206**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	17 624	641
Försäkringsersättning	112 406	0
Summa	**130 030**	**641**

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	1 969	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	25 869	2 184
Städning enligt avtal	46 707	45 354
Städning utöver avtal	0	3 150
Besiktningar	28 266	0
Brandskydd	4 539	4 430
Myndighetstillsyn	2 175	2 088
Gårdkostnader	3 896	8 093
Gemensamma utrymmen	18 600	1 501
Garage/parkering	0	1 000
Snöröjning/sandning	18 245	69 003
Serviceavtal	22 351	13 993
Förbrukningsmaterial	2 651	5 420
Summa	**175 269**	**156 216**

NOT 5, REPARATIONER	2025	2024
Installationer	9 750	0
Tvättstuga	1 641	1 136
Dörrar och lås/porttele	3 781	32 594
Övriga gemensamma utrymmen	8 668	0
VVS	24 559	9 897
Värmeanläggning/undercentral	0	7 863
Ventilation	29 219	850
Elinstallationer	2 542	0
Mark/gård/utemiljö	0	2 593
Vattenskada	284 629	3 908
Skador/klotter/skadegörelse	1 294	0
Summa	**366 083**	**58 841**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025	2024
Installationer	0	119 500
Gemensamma utrymmen	130 615	0
VVS	71 126	0
Mark/gård/utemiljö	92 270	0
Summa	**294 011**	**119 500**

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	64 737	59 394
Uppvärmning	376 229	418 039
Vatten	108 676	109 076
Sophämtning/renhållning	33 258	42 844
Grovsopor	17 990	17 539
Summa	**600 890**	**646 892**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	32 040	45 777
Tomträttsavgäld	105 375	140 500
Kabel-TV	7 340	7 352
Bredband	59 118	0
Fastighetsskatt	63 483	61 390
Summa	**267 356**	**255 019**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	2 406	67 048
Inkassokostnader	0	515
Befarade förluster	0	563
Revisionsarvoden extern revisor	54 000	28 500
Styrelseomkostnader	2 233	2 320
Fritids och trivselkostnader	2 175	926
Föreningskostnader	632	1 348
Förvaltningsarvode enl avtal	141 520	139 044
Överlåtelsekostnad	6 174	12 036
Pantsättningskostnad	4 410	4 300
Korttidsinventarier	995	0
Administration	4 479	5 164
Konsultkostnader	11 863	10 619
Bostadsrätterna Sverige	5 460	0
Summa	**236 347**	**272 383**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 000	70 000
Arbetsgivaravgifter	19 077	19 659
Summa	**89 077**	**89 659**

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	0	2 634
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	2
Summa	**0**	**2 636**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 655 335	12 655 335
Årets inköp	372 500	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**13 027 835**	**12 655 335**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 271 878	-8 043 049
Årets avskrivning	-117 572	-228 829
Utgående ackumulerad avskrivning	**-8 389 450**	**-8 271 878**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**4 638 385**	**4 383 457**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 679 000	22 791 000
Taxeringsvärde mark	34 302 000	37 369 000
Summa	**62 981 000**	**60 160 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	115 080	115 080
Årets inköp	63 095	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**178 175**	**115 080**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-115 080	-115 080
Årets avskrivning	-11 572	0
Utgående ackumulerad avskrivning	**-126 652**	**-115 080**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**51 523**	**0**

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	2 300	2 300
Summa	**2 300**	**2 300**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	11 800	4 036
Transaktionskonto	148 590	214 795
Borgo räntekonto	1 069	231 843
Summa	**161 460**	**450 674**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 202	5 460
Förutbet försäkr premier	16 025	0
Förutbet tomträttsavgäld	35 125	0
Förutbet bredband	5 511	0
Förutbet förvaltning	3 645	0
Upplupna intäkter	0	3 820
Upplupna ränteintäkter	18 771	0
Summa	**85 279**	**9 280**

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	2 526	1 511
Uppl kostn el	5 958	5 290
Uppl kostnad Värme	51 826	48 947
Uppl kostnad Extern revisor	27 000	0
Uppl kostn vatten	18 056	15 036
Uppl kostnad Sophämtning	5 543	6 080
Uppl kostnad arvoden	70 000	70 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	21 994	21 994
Förutbet hyror/avgifter	148 324	142 222
Summa	**351 227**	**311 080**

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	4 700 000	4 700 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Under 2026 kommer ventiler och termostater bytas på alla radiatorer (element) i föreningen. I samband med bytet kommer en injustering göras av hela värmesystemet, så att alla lägenheter och utrymmen får rätt mängd värme. Idag har vi behövt höja värmen i systemet generellt, eftersom vissa lägenheter eller rum inte får tillräckligt med värme. Med injusteringen så får vi ett effektivare värmesystem, som är rätt inställt, vilket styrelsen räknar med kommer leda till att vi kan köpa in mindre mängd värme.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-01.

Stockholm 2026-04-08

Ort och datum

Ruth Andersson
Ordförande

Erica Jernelöv
Styrelseledamot

Erik Kenneth Johan Arnelöf
Styrelseledamot

Mattias Lindmark
Styrelseledamot

Tomas Nygren
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-04-10

Kungsbron Borevision
Ola Olsson
Revisor

Kungsbron
REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snöstormen 1

Org.nr 716418-7580

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snöstormen 1 för år 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Snöstormen 1s finansiella ställning per den 31 december 2025 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 29 april 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snöstormen 1 för år 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 den 10 april 2026

Ola Olsson
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor