

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Snödroppsgränd 2

769637-9630

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Bostadsrättsföreningen Snödroppsgränd 2 intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på ordinarie föreningsstämma 2026- -

Föreningsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur förlusten ska fördelas.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snödroppsgränd 2, 769637-9630, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Allmänt om verksamheten

Förenings ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholms kommun.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-10. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-06-30.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en sk. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär intäkterna främst kommer från årsavgifter från förenings medlemmar.

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen är fastigheten Snödroppen 28, med en boyta om 2 289 m²

1 rum och kök	76st
	76 st

Garage och P-platser	32st
----------------------	------

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Underhållsplan

Fastigheten är nyproduktion och har ännu inte upprättats, kommande underhåll beräknas enligt Redovisningsprinciperna för avskrivning tills föreningen upprättat en specifik underhållsplan.

Avtal

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Teknisk förvaltning

Lokalvård

El & Elförbrukning

Hisservice

Leverantör

Svealands fastigehtsteknik AB

Svealands fastigehtsteknik AB

Svealands fastigehtsteknik AB

Ellevio & GodEl

Schindler Hiss AB

Styrelsen

Styrelsens sammansättning sedan senaste föreningsstämma

Georgios Mousiadis	Ledamot, Ordförande	
Peter Simic	Ledamot	
Suha Shehzad Ashraf	Ledamot	
Pontus Kihlsten	Ledamot	
Fuad Babayev	Ledamot	(avgick sommaren 2025)
Torgny Lindberg	Suppleant	
Camilla Edås	Suppleant	
Jonas Mallak	Suppleant	(avgick sommaren 2025)

Styrelsen har under 2025 haft 6 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämma hölls 2025-06-25. Extra stämma hölls 2025-04-15

Revisor
Rävisor AB, Sverker Carlsson

Medlemsinformation

Under årets har fem bostadsrätt överlåtits.

Vid årets början hade föreningen 93 medlemmar, under året har sju medlemmar avgått och sex medlemmar har tillkommit. Vid årets slut har föreningen 92 medlemmar.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	Belopp i kr 2021-12-31
Nettoomsättning tkr	2 262	726	-	-	-
Resultat efter finansiella poster, tkr)	-1 073	-104	-	-	-
Soliditet %	81,3	81,4	80,8	58	16
Årsavgifter per m2 boyta	910,9	297,5	-	-	-
Årsavgifter andel av omsättning, %	84,2	93,8	-	-	-
Energikostnad per kvm	305,9	87,1	-	-	-
Lån per m2 boyta	12 311,5	12 352,3	-	-	-
Ränta per m2 Boyta	384,9	165,8	-	-	-
Sparande kr m2 Boyta	4	-45,6	-	-	-
Räntekänslighet, %	12,6	39,1	-	-	-

Not Nyckeltalsdefinitioner

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1

Nettoomsättning. Föreningens huvudsakliga tillgångar

Balansomslutning. Föreningens totala tillgångar.

Soliditet. (Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt vatten och avlopp.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total belåning i förhållande till årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2025-12-31, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, och föreningen har höjt avgifterna under 2025, men helt års utslag beräknas förenigen nå positivt resultat exkl avskrivningar 2026.

Med höjningen av avgifterna och översyn av kostnader samt amortering av lån förväntas föreningen ha ett positivt kassaflöde 2026 och kommande år.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2025 omförhandlades föreningens lån.

En höjning av årsavgiften med 25 % beslutades och trädde i kraft den 1 oktober 2025.

Enligt beslut på ordinarie föreningsstämma tecknades en gruppanslutning för bredband hos Telenor från den 1 november.

Under 2025 genomfördes en tvåårsbesiktning, varefter många av bristerna åtgärdades, men några kvarstår.

Med anledning av en avbruten försäljning av en bostadsrätt pågår en juridisk prövning avseende ersättningsanspråk.

Eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Yttre-reparationsfond</i>	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Summa bundet eget kapital</i>
Ingående balans	126 015 500		180 000	126 195 500
<i>disposition enligt föreningsstämman</i>				
Avsättning till yttre-reparationsfond		57 000		57 000
Vid årets utgång	126 015 500	57 000	180 000	126 252 500
Fritt eget kapital		<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa fritt eget kapital</i>
Ingående balans			-104 300	-104 300
<i>disposition enligt föreningsstämman</i>				
balanseras i ny räkning		-161 300	104 300	-57 000
<i>Årets resultat</i>			-1 072 644	-1 072 644
Vid årets utgång		-161 300	-1 072 644	-1 233 944

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 233 944, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Reserveras till underhållsfond	68 670
Balanseras i ny räkning	-1 302 614
Summa	-1 233 944

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Nettoomsättning	2	2 262 166	725 996
Övriga rörelseintäkter		23 641	-
		<u>2 285 807</u>	<u>725 996</u>
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	4	-1 133 047	-369 919
Övriga externa kostnader		-263 761	-81 013
Personalkostnader	3	-103 562	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-977 451	-
Rörelseresultat		<u>-192 014</u>	<u>275 064</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		401	164
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-881 031	-379 528
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 072 644</u>	<u>-104 300</u>
Resultat före skatt		<u>-1 072 644</u>	<u>-104 300</u>
Årets resultat		<u>-1 072 644</u>	<u>-104 300</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	153 392 449	154 369 900
		153 392 449	154 369 900
Summa anläggningstillgångar		153 392 449	154 369 900
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		33 522	32 358
Övriga fordringar		81	117 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		47 747	5 126
		81 350	154 484
Kassa och bank		264 753	349 232
Summa omsättningstillgångar		346 103	503 716
SUMMA TILLGÅNGAR		153 738 552	154 873 616

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital ersättning av insats		180 000	180 000
Inbetalda insatser		126 015 500	126 015 500
Fond för yttre underhåll		57 000	-
		126 252 500	126 195 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-161 300	-
Årets resultat		-1 072 644	-104 300
		-1 233 944	-104 300
Summa eget kapital		125 018 556	126 091 200
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	-
		-	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	28 181 092	28 274 400
Leverantörsskulder		104 852	102 331
Övriga kortfristiga skulder		6 972	127 530
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		427 080	278 155
		28 719 996	28 782 416
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		153 738 552	154 873 616

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-01-01- 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 072 644	-104 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		973 665	5 700
		-98 979	-98 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-98 979	-98 600
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		73 134	1 528 516
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		34 674	-29 452 084
Kassaflöde från den löpande verksamheten		8 829	-28 022 168
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-93 308	28 274 400
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-93 308	28 274 400
Årets kassaflöde		-84 479	252 232
Likvida medel vid årets början		349 232	97 000
Likvida medel vid årets slut		264 753	349 232

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

År

15-120

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme, grund, 80 år
- Stammar Värme, 80 år
- Stammar VA, 50 år
- El, 50 år
- Fasad, 40 år
- Fönster, 60 år
- Yttertak, 60år
- Ventilation, 30 år
- Hiss, 40 år
- Styr och övervakning, 25 år
- Balkonger 30 år

Not 2 Nettoomsättning

	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter	1 924 241	601 126
Parkeringsplatsavgifter	164 839	42 764
Digitala tjänster	16 416	
El	144 446	79 951
Övriga intäkter	12 224	2 155
	2 262 166	725 996

Not 3 Anställda och personalkostnader

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Löner och arvoden	103 562	-
Summa	103 562	-
varav sociala kostnader	24 760	-

Not 4 Fastighetskostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsskötsel	86 286	28 590
Snöröjning och sandning	53 239	27 974
Städ	36 624	18 275
Serviceavtal	51 801	
Besktning hiss	5 438	7 176
Övr fastighetskostnader	41 162	46 532
Reparationer	31 261	40 079
Underhåll	12 512	
El	500 215	140 143
Vatten	199 973	59 170
Sophantering	74 568	1 980
Fastighetsförsäkring	23 554	
Digitala tjänster	16 414	
	1 133 047	369 919

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Räntekostnader	881 031	379 528
Summa	881 031	379 528

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	154 369 900	154 369 900
Vid årets slut	154 369 900	154 369 900
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början		
-Årets avskrivning	-977 451	
Vid årets slut	-977 451	
Redovisat värde vid årets slut	153 392 449	154 369 900
Varav mark	94 249 900	94 249 900
Akkumulerade anskaffningsvärden	94 249 900	94 249 900
Redovisat värde vid årets slut	188 499 800	188 499 800

Taxeringvärde 83 800 000 kr, fördelat Byggnad 66 000 000 kr, Mark 17 800 000.

Not 7 Långfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	-	-

Enligt FAR RevU18, redovisas lån med omsättningsdatum inom tolv månader av balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har för avsikt att omsätta befintliga lån enligt omsättningsdagar.

Lånesecifikation

	Vilkors- ändringsdag	Ränta 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Danske Bank	2026-09-15	2,51	14 078 883	28 274 400
Danske Bank	2027-09-30	2,38	14 102 209	
Summa			28 181 092	28 274 400

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	28 274 000	28 274 000
Summa ställda säkerheter	28 274 000	28 274 000

Eventalförpliktelser

	2025-12-31	2024-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årets utgång har föreningen övergått till teknisk förvaltning i egen regi.

Underskrifter

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-13..

Georgios Mousiadis
Ordförande

Suha Shehzad Ashraf

Peter Simic

Pontus Kihlsten

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

Rävisor AB

Sverker Carlsson

Revisor

Följande handlingar har undertecknats den 13 maj 2026



Brf SDG2 ÅR 2025_2_ Ej sign.pdf
(109658 byte)
SHA-512: 577abff1dc0a1ba816d5e16f67c6338d51316
85ec6e186c017648c8b075c3e93c451a31a478b8342956
a1e0cd684b7763b6019633148d0ea72c3104ad595e3eb

Underskrifter

2026-05-13 12:37:11 (CET)



Georgios Mousiadis

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 09:58:55 (CET)



Peter Simic

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 11:46:30 (CET)



Pontus Kihlsten

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 09:53:12 (CET)



Suha Shehzad Ashraf

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-13 16:13:00 (CET)



Sverker Carlsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
611615074d387132020126496569f447e11c3e99ea5c73c7a20535a9d1676dd7d9a60dc117ca702370ba27fbef48422c5017c99a76ba42c7d55afaf7e4e645ed



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.