



 Sparande 220 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 7 944 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 323 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 955 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Snöflingan
Lindvallen

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL



Sparande
220 kr/kvm

DEFINITION

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Ej tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
7 944 kr/kvm

DEFINITION

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
8 %

DEFINITION

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.

VARFÖR?

Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
323 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka både i byggnaden och externt, t.ex. energipriserna.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
955 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den enskilde
medlemmens månadskostnad och
värdet på bostadsrätten. Därför är
det viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i förhållande
till de andra nyckeltalen - om det
finns en risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snöflingan Lindvallen med säte i Malung-Sälen org.nr. 769635-1647 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-12-08.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Malung-Sälen kommun med adresserna Brandmossvägen 12 A-L, 14 A-L, 16 A-L och 18 A-L.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Västra Sälen 5:554	2017-01-01	2018

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-11-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 635
Totalt 48 objekt		2 635

Föreningens lägenheter fördelas på: 48 st 2 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Malung-Sälen Västra Sälen GA:66	G:A		1/4	Väg
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Björn Persson	Ordförande	2024-12-01
Robert Holmqvist	Ledamot	2024-12-01
Anders Preinert	Ledamot	2024-12-01
Charlotte Bejram Persson	Ledamot	2024-12-01
Henrik Carlsson	Ledamot	2024-12-01
Simon Andersson	Ledamot	2024-12-01

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Björn Persson, Henrik Carlsson, Robert Holmqvist och Anders Preinert.

Styrelsen har under året hållit 4 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Robert Holmqvist, Anders Preinert, Charlotte Bejram Persson, Björn Persson, Henrik Carlsson och Simon Andersson.

Revisorer har varit Johanna Gustafsson, utsedd revisor hos WeAudit Sweden AB.

Valberedning har varit: Wilma Larsson och Hanna Rahm Andersson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-18. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med budget.

Från 2025-01-01 har den ekonomiska förvaltningen skötts av HSB Mälardalarna.

Vid bokslutsdatum uppgick föreningens lån till 20 931 800 kr, föreningen amorterar för närvarande 220 000 kr/år.

2021 har föreningen upplåtit tillfartsväg som gemensamhetsanläggning till Dalaborgen AB och ska för detta erhålla 1 miljon kr, transaktionen inväntar fortfarande lagakraftvunnen detaljplan.

Vid föreningsstämma har det beslutats att boende i bottenplan har möjlighet att på egen bekostnad uppföra altaner, detta färdigställdes under 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2025	Tak komplement snörasskydd. Återställning av skadade takpannor hus 18.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Tak komplement snörasskydd. Återställning av skadade takpannor hus 16.
2027	Tak komplement snörasskydd. Återställning av skadade takpannor hus 12.
2028	Tak komplement snörasskydd. Återställning av skadade takpannor hus 14.
2030-2031	Målning av fasad.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 76 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	220	56	136	132	144
Skuldsättning, kr/kvm	7 944	8 088	8 111	8 194	8 227
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	7 944	8 088	8 111	8 194	8 227
Räntekänslighet, %	8	8	10	12	12
Energikostnad, kr/kvm	323	318	318	288	282
Årsavgifter, kr/kvm	955	955	820	682	682
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	98	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	956	969	840	691	861
Nettoomsättning, tkr	2 520	2 527	2 167	1 814	1 813
Resultat efter finansiella poster, tkr	-372	-648	-327	-37	-213
Soliditet, %	80	80	79	79	79

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade drift-och underhållskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 567 581 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 220 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	87 984 000	0	0	87 984 000
Underhållsfond, kr	497 112	0	-142 747	354 365
S:a bundet eget kapital, kr	88 481 112	0	-142 747	88 338 365
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 046 372	-647 821	142 747	-2 551 446
Årets resultat, kr	-647 821	647 821	-371 719	-371 719
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 694 193	0	-228 972	-2 923 165
S:a eget kapital, kr	85 786 919	0	-371 719	85 415 200

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 122 400 kr samt ianspråktagande skett med 265 147 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 694 193
Årets resultat, kr	-371 719
Reservation till underhållsfond, kr	-122 400
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	265 147
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 923 165

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 923 165
------------------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 519 616	2 526 712
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	26 514
Summa Rörelseintäkter		2 519 616	2 553 226
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 424 913	-1 325 707
Övriga externa kostnader	Not 5	-29 290	-67 104
Personalkostnader	Not 6	-19 771	-13 200
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-685 599	-685 599
Summa Rörelsekostnader		-2 159 573	-2 091 610
Rörelseresultat		360 043	461 616
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 059	5 353
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-733 821	-1 114 790
Summa Finansiella poster		-731 762	-1 109 437
Resultat efter finansiella poster		-371 719	-647 821
Resultat före skatt		-371 719	-647 821
Årets resultat		-371 719	-647 821

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	105 220 281	105 883 376
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	112 520	135 024
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		105 332 801	106 018 400
Summa Anläggningstillgångar		105 332 801	106 018 400

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	18 804
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	716 436	219 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 044 065	1 046 536
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 760 501	1 284 942
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 13	0	335 587
<i>Summa Kassa och bank</i>		0	335 587
Summa Omsättningstillgångar		1 760 501	1 620 529
Summa Tillgångar		107 093 302	107 638 929



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	87 984 000	87 984 000
Fond för yttre underhåll	354 365	497 112
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	88 338 365	88 481 112
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-2 551 446	-2 046 372
Årets resultat	-371 719	-647 821
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-2 923 165	-2 694 193
Summa Eget kapital	85 415 200	85 786 919

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1410 619 100	10 920 347
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	10 619 100	10 920 347
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	10 312 700	10 390 883
Leverantörsskulder	93 091	220 877
Övriga kortfristiga skulder	Not 1534 645	39 556
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16618 567	280 348
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	11 059 002	10 931 663
Summa Skulder	21 678 102	21 852 010
Summa Eget kapital och skulder	107 093 302	107 638 929



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	360 043	461 616
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	685 599	685 599
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	685 599	685 599
Erhållen ränta	7 412	0
Erlagd ränta	-732 139	-1 114 790
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	320 914	32 425
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	42 826	401 756
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	203 841	-660 492
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	246 667	-258 736
Kassaflöde från den löpande verksamheten	567 581	-226 311
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-379 430	-60 970
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-379 430	-60 970
Årets kassaflöde	188 151	-287 281
Likvida medel vid årets början	514 738	802 019
Likvida medel vid årets slut	702 889	514 738



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 504 322	2 510 208
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	11 769	5 220
	Övriga primära intäkter	3 525	11 284
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 519 616	2 526 712
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 519 616	2 526 712
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	26 514
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	26 514

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-88 750	-80 968
	Snö och halk-bekämpning	-32 068	-13 093
	Reparationer	-9 083	-118 669
	Planerat underhåll	-265 147	-110 040
	El	-42 786	-39 554
	Uppvärmning	-403 705	-439 304
	Vatten	-405 765	-359 104
	Sophämtning	-123 713	-113 864
	Fastighetsförsäkring	-45 189	-44 631
	Kabel-TV och bredband	-8 707	-6 480
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 424 913	-1 325 707
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-5 190	0
	Extern revision	-23 200	-21 250
	Övriga förvaltningskostnader	-900	-45 854
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-29 290	-67 104
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-15 000	-10 000
	Sociala avgifter	-4 771	-3 200
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-19 771	-13 200
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-663 095	-663 095
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-22 504	-22 504
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-685 599	-685 599

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 849	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	210	5 353
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 059	5 353
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-732 757	-1 113 771
	Övriga räntekostnader	-1 063	-1 019
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-733 821	-1 114 790
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	67 893 752	67 893 752
	Ingående anskaffningsvärde mark	42 226 193	42 226 193
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	110 119 945	110 119 945
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 236 569	-3 573 474
	Årets avskrivningar	-663 095	-663 095
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-4 899 664	-4 236 569
	<i>Utgående redovisat värde</i>	105 220 281	105 883 376
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	43 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	7 800 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	59 800 000	48 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	22 000 000	22 000 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	22 000 000	22 000 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde	253 100	253 100
----------------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	253 100	253 100
--	----------------	----------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-118 076	-95 572
------------------------	----------	---------

Årets avskrivningar	-22 504	-22 504
---------------------	---------	---------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-140 580	-118 076
---	-----------------	-----------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	112 520	135 024
---------------------------------	----------------	----------------

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	702 889	179 151
---------------------	---------	---------

Övriga fordringar	13 547	40 451
-------------------	--------	--------

<i>Summa Övriga fordringar</i>	716 436	219 602
--------------------------------	----------------	----------------

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 2	0	335 587
-------------	---	---------

<i>Summa Kassa och bank</i>	0	335 587
-----------------------------	----------	----------------

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
---------------------	------------------	-------------------	---------------	-----------------------------

Danske Bank	2,99%	2027-11-01	10 729 300	110 200
-------------	-------	------------	------------	---------

Danske Bank	2,84%	2026-10-31	10 202 500	110 000
-------------	-------	------------	------------	---------

20 931 800	220 200
-------------------	----------------

Långfristig del	10 619 100
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	110 200
---	---------

Lån som ska konverteras inom ett år	10 202 500
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	10 312 700
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	220 200
---	---------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	880 800
--	---------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,92%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Övriga kortfristiga skulder	34 645	39 556
	<i>Summa Övriga skulder</i>	34 645	39 556
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	253 419	183 499
	Upplupna räntekostnader	1 681	0
	Övriga upplupna kostnader	363 467	96 849
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	618 567	280 348

Årsredovisningens innehåll fastställdes 2026-03-30

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snöflingan Lindvallen

Org.nr 769635-1647

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snöflingan Lindvallen för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder 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 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

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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. 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 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 de 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 Bostadsrättsföreningen Snöflingan Lindvallen för räkenskapsåret 2025 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.

Göteborg per det datum som framgår av den elektroniska underskriften nedan

WeAudit Sweden AB

Johanna Gustafsson
Auktoriserad revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Snöflingan Lindvallen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Björn Persson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 11:32:41



Henrik Carlsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 22:39:16



Charlotte Bejram Persson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:41:30



Robert Holmqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 21:10:02



Anders Preinert

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 18:17:10



Simon Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 11:27:03



Johanna Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:34:47



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Bostadsrättsföreningen Snöflingan Lindvallen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johanna Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 17:37:54



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.