

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

BRF Snäck
Org nr: 7164049442





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Balansräkning	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Snäck får härmed
upprätta årsredovisning för
räkensårsåret

2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte på Gotland

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

Årets resultat är bättre än föregående år p.g.a. högre intäkter lägre externa kostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 596% till 62%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 596% till 422%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 159 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 583 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snäckgårdsbaden 4 som består av två byggnader med totalt 106 lägenheter samt 2 gästlägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1980/1981. Fastighetens adress är Snäckgårdsvägen 56 i Visby.

Föreningen är försäkrad i Folksam via Proinova Försäkringsmäklare.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa.
97	9	106

Total tomtarea 10 835 m²

Bostäder bostadsrätt 6 315 m²

Övriga 110 m²

Årets taxeringsvärde 70 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 70 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Föreningen är delaktig i Samfälligheten Snäckgårdsbaden tillsammans med Hotellet, BRF Snäckgårdsbaden 2, BRF Snäckgårdsbaden 1, Brf Snäckgårdsbaden 3 samt Brf Snäckgårdsbaden 4. Föreningens andel är 34 procent.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 595 tkr och planerat underhåll för 481 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2023-10-13. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 44 kr/m².

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen, Tvättstuga	2021
Byte låssystem och varmvattenspolning	2021
Målning soprum	2022
Rökluckor	2023
Takljuskupoler	2023

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen, rökluckor	260 429
Installationer, vatten o värme	81 537
Fasader	139 071



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Frederick Scholander	Ordförande	2026
Titti Norlin	Sekreterare	2025
Peter Westberg	Vice ordförande	2026
Åsa Olofsson	Ledamot	2026
Gunnar Svalstedt	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl-Emil Lindell	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2025
Sivert Sundell	Intern revisor	2025

Valberedning

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mats Seger, sammankallande	2025
Kjell Sjöberg	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har förening påbörjat stamrevidering av 6 lägenheter. 1:a provstammen är klar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 182 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 11 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 185 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2024 då avgifterna höjdes med 11%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3 % från 2025-02-01.

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 1 121 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

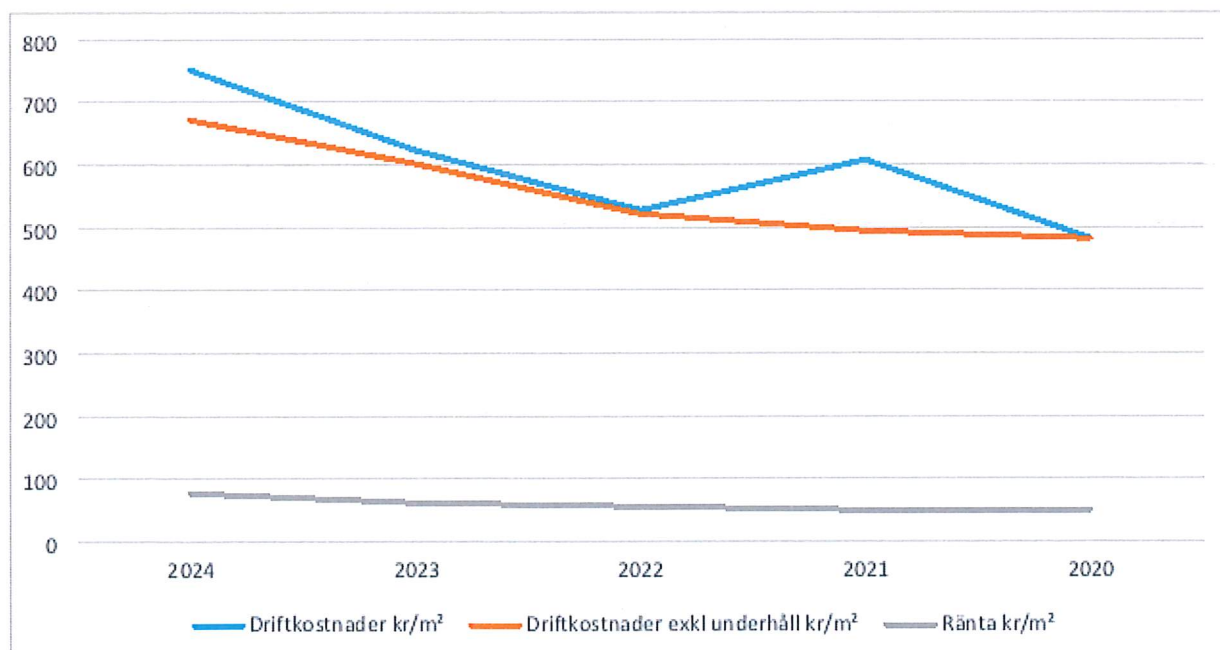


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 871	7 048	6 317	6 105
Rörelsens intäkter	8 039	7 172	6 332	6 106
Resultat efter finansiella poster*	424	-758	22	-791
Resultat exkl avskrivningar	2 583	1 470	2 246	1 521
Balansomslutning	70 010	69 355	70 534	71 378
Årets kassaflöde	812	1 126	1 118	-215
Soliditet %*	64	64	64	63
Likviditet %	422	596	640	480
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	92	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 167	1 047	944	915
Driftkostnader kr/kvm	738	621	525	607
Energikostnad kr/kvm*	297	275	221	220
Underhållsfond kr/kvm	434	458	435	331
Sparande kr/kvm*	477	250	355	351
Ränta kr/kvm	75	60	55	49
Skuldsättning kr/kvm*	3 601	3 709	3 818	3 929
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	3 663	3 774	3 884	3 997
Räntekänslighet %*	3,1	3,6	4,1	4,4

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 090 000	10 000	2 940 956	-18 792 732	-758 144
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-758 144	758 144
Reservering underhållsfond			283 000	-283 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-481 036	481 036	
Årets resultat					423 847
Vid årets slut	61 090 000	10 000	2 742 920	-19 352 840	423 847

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-19 550 876
Årets resultat	423 847
Årets fondreservering	-283 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	481 036
Summa	-18 923 993

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 18 928 993

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 870 804	7 047 804
Övriga rörelseintäkter	Not 3	167 987	123 924
Summa		8 038 791	7 171 728
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 712 384	-3 936 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-350 327	-1 376 615
Personalkostnader	Not 6	-191 515	-217 178
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 158 737	-2 228 522
Summa rörelsekostnader		-7 412 963	-7 758 338
Rörelseresultat		625 828	-586 610
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	277 815	213 581
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-479 797	-385 115
Summa finansiella poster		-201 982	-171 534
Resultat efter finansiella poster		423 847	-758 144
Årets resultat		423 847	-758 144



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	56 673 352	58 790 306
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	242 170	283 953
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	1 884 752	0
Summa materiella anläggningstillgångar		58 800 274	59 074 259
Summa anläggningstillgångar		58 800 274	59 074 259
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		92 883	77 722
Övriga fordringar		95 513	66 617
Skattefordran		1 889	6 235
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	248 739	171 375
Summa kortfristiga fordringar		439 024	321 949
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	10 771 200	9 959 195
Summa kassa och bank		10 771 200	9 959 195
Summa omsättningstillgångar		11 210 224	10 281 144
Summa tillgångar		70 010 498	69 355 403



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	61 100 000	61 100 000	
Fond för yttre underhåll	2 742 920	2 940 956	
Summa bundet eget kapital	63 842 920	64 040 956	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-19 352 840	-18 792 732	
Årets resultat	423 847	-758 144	
Summa fritt eget kapital	-18 928 993	-19 550 876	
Summa eget kapital	44 913 927	44 490 080	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 880 000	23 135 000
Summa långfristiga skulder		6 880 000	23 135 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	16 255 000	697 000
Leverantörsskulder		1 227 830	53 741
Övriga skulder		11 844	30 286
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	721 897	949 296
Summa kortfristiga skulder		18 216 571	1 730 323
Summa eget kapital och skulder		70 010 498	69 355 403



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	625 828	-586 610
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 158 737	2 228 522
	2 784 565	1 641 912
Erhållen ränta	277 815	213 581
Erlagd ränta	-479 797	-385 115
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 582 583	1 470 378
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-117 075	75 575
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	16 486 248	276 811
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 951 756	1 822 764
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-1 884 752	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 884 752	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	-16 254 999	-697 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-16 254 999	-697 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	812 005	1 125 764
Likvida medel vid årets början	9 959 195	8 833 431
Likvida medel vid årets slut	10 771 200	9 959 195
Kassa och Bank BR	10 771 200	9 959 195



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Markvärdet är inte föremål för 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.

Hänsyn har tagits i beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	2-9 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %
Byggnadsinventarier	10-20 %

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 i flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 077 935	6 382 059
Hyror, lokaler	147 494	112 726
Hyror, garage	218 392	197 354
Hyror, p-platser	2 465	10 840
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-444	-566
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-37
Elavgifter	319 841	246 631
Övriga ersättningar	105 121	98 796
Summa nettoomsättning	7 870 804	7 047 804

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Försäkringsersättningar	167 987	123 924
Summa övriga rörelseintäkter	167 987	123 924

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-481 037	-134 226
Reparationer	-594 536	-554 163
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-172 780	-168 434
Samfällighetsavgifter	-393 571	-346 375
Försäkringspremier	-144 330	-121 625
Kabel- och digital-TV	-271 680	-271 680
Systematiskt brandskyddsarbete	-36 954	-32 684
Serviceavtal	-4 001	-20 328
Obligatoriska besiktningar	-13 633	-105 069
Bevakningskostnader	-3 060	-1 436
Snö- och halkbekämpning	-54 461	-36 253
Ersättningar till hyresgäster	-1 418	0
Drift och förbrukning, övrigt	-115 501	0
Förbrukningsinventarier	-7 989	-15 639
Vatten	-598 499	-601 826
Fastighetsel	-1 309 911	-1 160 193
Hushållsel	-2 750	-3 250
Sophantering och återvinning	-213 357	-182 042
Förvaltningsarvode drift	-292 917	-180 801
Summa driftskostnader	-4 712 384	-3 936 023



Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-232 050	-369 342
Lokalkostnader	0	-1 900
Resekostnader	-31 996	-43 590
Annonsering och reklam	0	-6 110
IT-kostnader	-17 503	-10 832
Arvode, yrkesrevisorer	-25 794	-24 364
Övriga försäljningskostnader	-2 062	0
Övriga förvaltningskostnader	-2 405	-42 248
Kreditupplysningar	-1 769	-1 988
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 741	-8 936
Representation	0	-3 070
Kontorsmateriel	0	-3 858
Telefon och porto	0	-771
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-1 292
Konsultarvoden	-19 829	-853 691
Bankkostnader	-7 179	-4 625
Summa övriga externa kostnader	-350 327	-1 376 615

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-108 000	-122 400
Sammanträdesarvoden	-60 000	-60 000
Sociala kostnader	-23 515	-34 778
Summa personalkostnader	-191 515	-217 178

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 105 293	-2 175 078
Avskrivning Markinventarier	-11 660	-11 660
Avskrivning Maskiner och inventarier	-41 783	-41 783
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 158 737	-2 228 522

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	995
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	275 500	211 286
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	433	157
Övriga ränteintäkter	1 882	1 143
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	277 815	213 581



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-479 292	-384 621
Övriga räntekostnader	-505	-495
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-479 797	-385 115

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	84 850 178	84 850 178
Mark	5 700 000	5 700 000
Markinventarier	116 600	116 600
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 666 778	90 666 778

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-31 854 124	-29 679 045
Markinventarier	-22 348	-10 688
	-31 876 472	-29 689 733

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 105 293	-2 175 078
Årets avskrivning markinventarier	-11 660	-11 660
	-2 116 953	-2 186 738

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-33 993 425	-31 876 471
Restvärde enligt plan vid årets slut	56 673 353	58 790 307

Varav

Byggnader	50 890 762	52 996 055
Markinventarier	82 592	94 252
Mark	5 700 000	5 700 000

Totalt taxeringsvärde

	70 200 000	70 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>57 000 000</i>	<i>57 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 200 000</i>	<i>13 200 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	665 515	665 515
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	665 515	665 515
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-381 561	-339 778
	-381 561	-339 778
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-41 783	-41 783
	-41 783	-41 783
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-423 344	-381 561
Restvärde enligt plan vid årets slut	241 171	283 954
Varav		
Inventarier och verktyg	241 171	283 954

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation

	2024-12-31	2023-12-31
Stamreovering	1 884 752	0
Vid årets slut	1 884 752	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	161 649	144 330
Förutbetalda driftkostnader	4 503	2 875
Förutbetalt förvaltningsarvode	42 725	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 640	22 640
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17 222	1 530
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	248 739	171 375

Not 14 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	9 015 564	8 490 064
Transaktionskonto	1 755 636	1 469 132
Summa kassa och bank	10 771 200	9 959 195

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	23 135 000	23 832 000
Nästa års omsättning (kortfristig del)	-15 558 000	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-697 000	-697 000
Långfristig skuld vid årets slut	-6 880 000	23 135 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	1,20%	2025-01-22	12 896 000,00	0,00	403 000,00	12 493 000,00
SBAB	4,59%	2025-09-15	3 876 000,00	0,00	114 000,00	3 762 000,00
SBAB	2,16%	2027-02-12	7 060 000,00	0,00	180 000,00	6 880 000,00
Summa			23 832 000,00	0,00	697 000,00	23 135 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 697 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 788 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.. Av den långfristiga skulden förfaller 19 650 000 kr till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordea och SBAB lån om 12 493 000 kr och 3 762 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	19 572	20 204
Upplupna elkostnader	138 043	168 915
Upplupna vattenavgifter	0	190 589
Upplupna kostnader för renhållning	0	29 460
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 239	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	63	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	562 980	540 128
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	721 897	949 296

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen har på en extra stämma 2025-03-10 röstat att fortsätta med resterande stammar.

Tidsplanen är byggstart augusti/september 2025 och räknas bli klart i början av juni 2026. Kostnaden för hela projektet är ca 28 miljoner kronor och uppskattad avgiftshöjning är 800-850 kr i månaden.



Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Företagsinteckning	34 000 000	34 000 000

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Frederick Scholander

Titti Norlin

Peter Westberg

Gunnar Svalstedt

Åsa Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision & Redovisning på Gotland AB

Sivert Sundell/Intern revisor
Brf Snäck





Verification

Transaction 09222115557543396121

Document

Årsredovisning (52)

Main document

21 pages

Initiated on 2025-04-04 08:04:51 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2025-04-07 16:42:56 CEST (+0200)

Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

Signatories

Frederick Scholander (FS) fs@scholles.se  The name returned by Swedish BankID was "STÅLARM SCHOLANDER" Signed 2025-04-04 13:09:26 CEST (+0200)	Gunnar Svalstedt (GS) gunnar@visbyvm.se  The name returned by Swedish BankID was "Leif-Erik Gunnar Svalstedt" Signed 2025-04-04 10:16:31 CEST (+0200)
Peter Westberg (PW) peter@pwestberg.se  The name returned by Swedish BankID was "Kaare Peter Westberg" Signed 2025-04-04 08:31:09 CEST (+0200)	Titti Norlin (TN) titti1@telia.com  The name returned by Swedish BankID was "TITTI NORLIN" Signed 2025-04-04 10:36:58 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557543396121

Åsa Olofsson (ÅO)
infostayover@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Åsa Anne-Charlotte Olofsson"
Signed 2025-04-04 08:15:10 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)
roger.mirchandani@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"
Signed 2025-04-07 16:42:56 CEST (+0200)

Sivert Sundell (SS)
info@gotlandexclusive.se



The name returned by Swedish BankID was "SIVERT SUNDELL"
Signed 2025-04-06 13:11:21 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Snäck
Org.nr 716404-9442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning

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 Bostadsrättsförening Snäck för räkenskapsåret 2024 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns 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.

Visby den

Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor

Sivert Sandell
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557543549597

Document

Brf Snäck rev.ber 2024

Main document

3 pages

Initiated on 2025-04-07 08:17:50 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2025-04-07 16:42:09 CEST (+0200)

Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

Signatories

Roger Mirchandani (RM)

roger.mirchandani@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"

Signed 2025-04-07 16:42:09 CEST (+0200)

Sivert Sundell (SS)

info@gotlandexclusive.se



The name returned by Swedish BankID was "SIVERT SUNDELL"

Signed 2025-04-07 09:54:02 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

