

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Snäck
Org nr: 7164049442



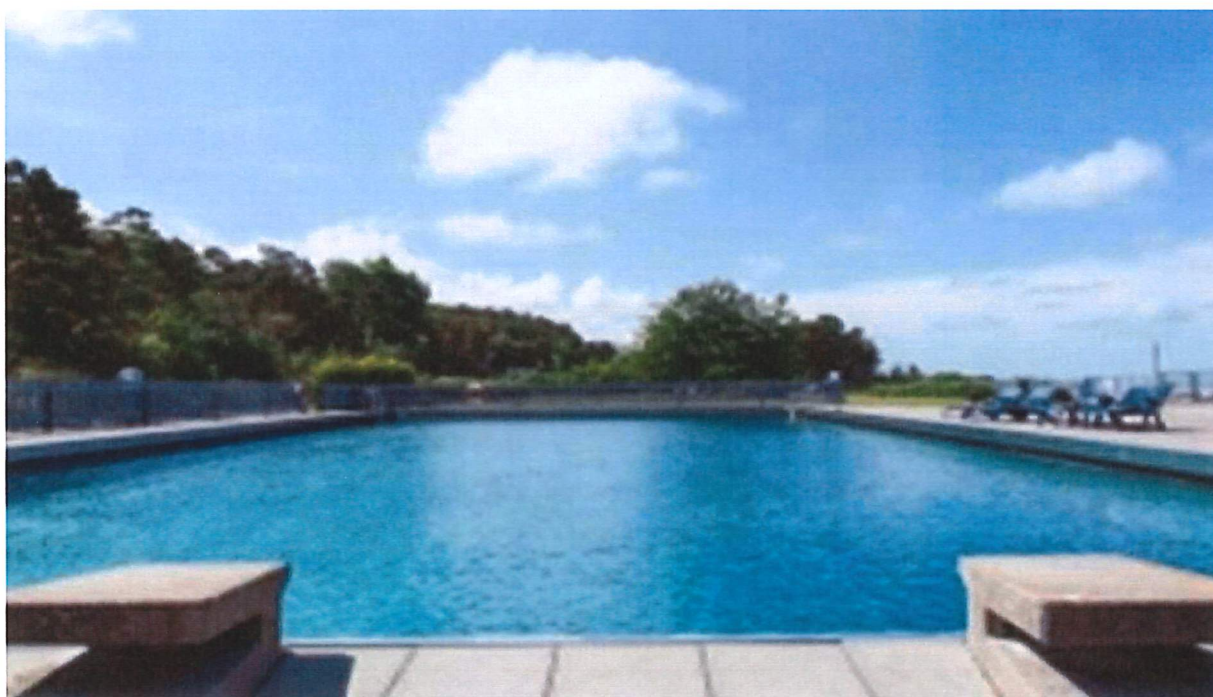
Innehållsförteckning

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
räkenskapsåret

2025-01-01 till 2025-12-31

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 och lägre driftskostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 62% till 42%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 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 422% till 457%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 150 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 996 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 Gallagher Föräkringsmäklare.

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 10 385 m²

Bostäder bostadsrätt 6 315 m²

Övriga intäktsbringande ytor 110 m²

Årets taxeringsvärde 72 000 000 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 511 tkr och planerat underhåll för 61 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 respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen, Tvättstuga	2021
Byte låssystem och varmvattenspolning	2021
Målning soprum	2022
Rökluckor	2023
Takljuskupoler	2023
Rökluckor	2024
Installationer vatten o värme	2024
Fasader	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Tvätt fasad	61 250

Föreningen har påbörjat stamreovering av alla lägenheter och det beräknas vara klart till juni 2026.



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	2027
Peter Westberg	Vice ordförande	2026
Åsa Olofsson	Ledamot	2026
Gunnar Svalstedt	Ledamot	2027
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carl-Emil Lindell	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2026
Sivert Sundell	Intern revisor	2026
Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma	
Mats Seger, Sammanställande	2026	
Kjell Sjöberg	2026	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen håller på med stamrening av samtliga lägenheter och kommer bli klar i juni 2026.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 185 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 183 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2025 då avgifterna höjdes med 3%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 3 % från 2026-02-01.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 1 162 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 6 st.)

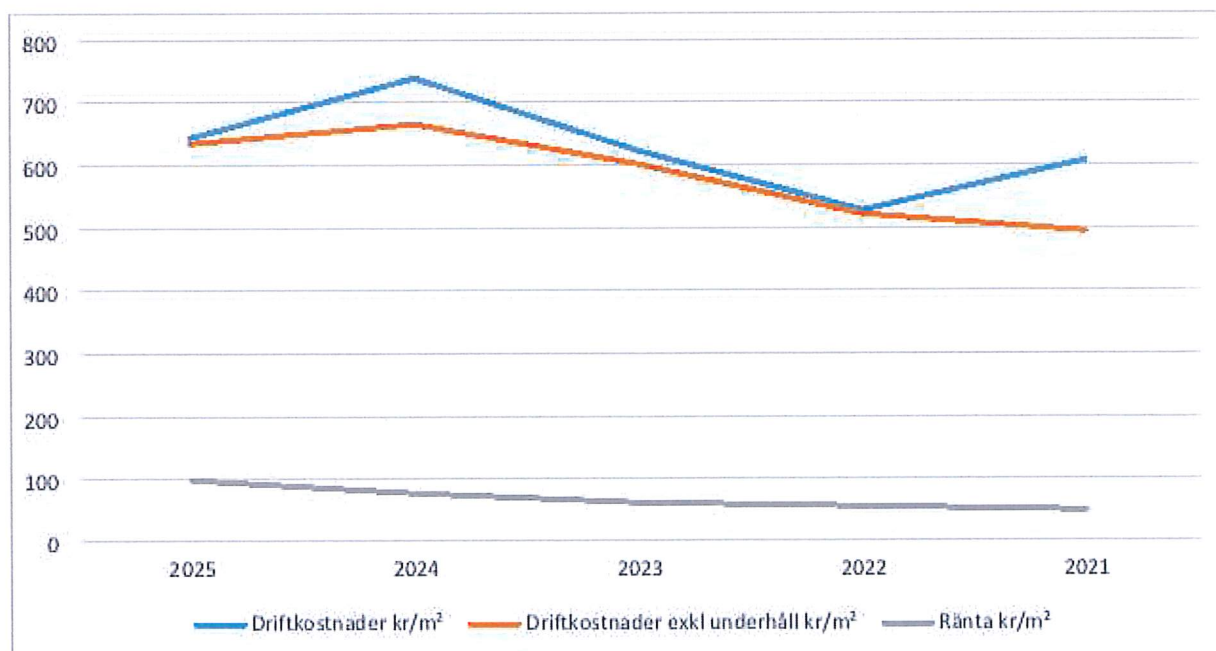


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	8 058	7 871	7 048	6 317	6 105
Rörelsens intäkter	8 142	8 039	7 172	6 332	6 106
Resultat efter finansiella poster*	845	424	-758	22	-791
Resultat exkl avskrivningar	2 996	2 583	1 470	2 246	1 521
Balansomslutning	77 897	70 010	69 355	70 534	71 378
Årets kassaflöde	-508	812	1 126	1 118	-215
Soliditet %*	59	64	64	64	63
Likviditet %	457	422	596	640	480
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	93	92	92	94	95
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 198	1 167	1 047	944	915
Driftkostnader kr/kvm	643	738	621	525	607
Energikostnad kr/kvm*	288	297	275	221	220
Underhållsfond kr/kvm	461	434	458	435	331
Sparande kr/kvm*	476	477	250	355	351
Ränta kr/kvm	98	75	60	55	49
Skuldsättning kr/kvm*	4 746	3 601	3 709	3 818	3 929
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 829	3 663	3 774	3 884	3 997
Räntekänslighet %*	4,0	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	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 090 000	10 000	2 742 920	-19 352 840	423 847
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				423 847	-423 847
Reservering underhållsfond			283 000	-283 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-61 250	61 250	
Årets resultat					845 476
Vid årets slut	61 090 000	10 000	2 964 670	-19 150 743	845 476

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 928 993
Årets resultat	845 476
Årets fondreservering enligt stadgarna	-283 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	61 250
Summa	-18 305 267

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 18 305 267**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	8 057 792	7 870 804
Övriga rörelseintäkter	Not 3	84 496	167 987
Summa		8 142 288	8 038 791
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 079 786	-4 712 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-383 392	-350 327
Personalkostnader	Not 6	-186 615	-191 515
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 150 444	-2 158 737
Summa rörelsekostnader		-6 800 236	-7 412 963
Rörelseresultat		1 342 053	625 828
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	132 437	277 815
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-629 014	-479 797
Summa finansiella poster		-496 577	-201 982
Resultat efter finansiella poster		845 476	423 847
Årets resultat		845 476	423 847



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	54 564 692	56 673 352
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	200 387	242 170
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	12 399 584	1 884 752
Summa materiella anläggningstillgångar		67 164 662	58 800 274
Summa anläggningstillgångar		67 164 662	58 800 274
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	92 883
Övriga fordringar		113 655	95 513
Skattefordran		0	1 889
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	355 030	248 739
Summa kortfristiga fordringar		468 685	439 024
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	10 263 249	10 771 200
Summa kassa och bank		10 263 249	10 771 200
Summa omsättningstillgångar		10 731 934	11 210 224
Summa tillgångar		77 896 596	70 010 498



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 100 000	61 100 000
Fond för yttre underhåll		2 964 670	2 742 920
Summa bundet eget kapital		64 064 670	63 842 920
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-19 150 743	-19 352 840
Årets resultat		845 476	423 847
Summa fritt eget kapital		-18 305 267	-18 928 993
Summa eget kapital		45 759 403	44 913 927
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 700 000	6 880 000
Summa långfristiga skulder		6 700 000	6 800 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	23 090 562	16 255 000
Årets omsättning lån kortfristig del	Not 15	701 844	0
Leverantörsskulder		526 026	1 227 830
Skatteskulder		8 075	0
Övriga skulder		287 065	11 844
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	823 621	721 897
Summa kortfristiga skulder		25 437 193	18 216 571
Summa eget kapital och skulder		77 896 596	70 010 498



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 342 053	625 828
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 150 444	2 158 737
	3 492 497	2 784 565
Erhållen ränta	132 437	277 815
Erlagd ränta	-629 014	-479 797
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 995 920	2 582 583
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-29 661	-117 075
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-316 784	16 486 248
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 649 475	18 951 756
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i pågående byggnation	-10 514 832	-1 884 752
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-10 514 832	-1 884 752
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-642 594	-16 254 999
Upptagna lån	8 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 357 406	-16 254 999
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-507 951	812 005
Likvida medel vid årets början	10 771 200	9 959 195
Likvida medel vid årets slut	10 263 249	10 771 200
Kassa och Bank BR	10 263 249	10 771 200



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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 339 113	7 077 935
Hyror, lokaler	146 792	147 494
Hyror, garage	220 762	218 392
Hyror, p-platser	2 276	2 465
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-873	-444
Rabatter	-1 229	0
Elavgifter	242 461	319 841
Övriga avgifter	6 300	0
Övriga ersättningar	102 191	105 121
Summa nettoomsättning	8 057 793	7 870 804

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	83 396	0
Försäkringsersättningar	1 100	167 987
Summa övriga rörelseintäkter	84 496	167 987

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-61 250	-481 037
Reparationer	-511 414	-594 536
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-182 744	-172 780
Samfällighetsavgifter	-402 502	-393 571
Försäkringspremier	-161 649	-144 330
Kabel- och digital-TV	-271 680	-271 680
Systematiskt brandskyddsarbete	-23 718	-36 954
Serviceavtal	-11 531	-4 001
Obligatoriska besiktningar	-22 257	-13 633
Bevakningskostnader	-6 510	-3 060
Snö- och halkbekämpning	-23 441	-54 461
Ersättningar till hyresgäster	-2 750	-1 418
Drift och förbrukning, övrigt	-107 525	-115 501
Förbrukningsinventarier	-23 478	-7 989
Vatten	-519 287	-598 499
Fastighetsel	-1 300 081	-1 309 911
Laddstolpar	-30 000	-2 750
Sophantering och återvinning	-148 242	-213 357
Förvaltningsarvode drift	-269 727	-292 917
Summa driftskostnader	-4 079 786	-4 712 384



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-204 426	-232 050
Lokalkostnader	-1 900	0
Resekostnader	-47 560	-31 996
IT-kostnader	-26 777	-17 503
Arvode, yrkesrevisorer	-29 971	-25 794
Övriga försäljningskostnader	-1 058	-2 062
Övriga förvaltningskostnader	-29 117	-2 405
Kreditupplysningar	-2 634	-1 769
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 938	-9 741
Kontorsmateriel	-132	0
Telefon och porto	-86	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-959	0
Befarade förluster hyror/avgifter	-10	0
Konsultarvoden	-25 768	-19 829
Bankkostnader	-5 055	-7 179
Summa övriga externa kostnader	-383 392	-350 327

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-108 000	-108 000
Sammanträdesarvoden	-60 000	-60 000
Sociala kostnader	-18 615	-23 515
Summa personalkostnader	-186 615	-191 515

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 097 001	-2 105 293
Avskrivning Markinventarier	-11 660	-11 660
Avskrivning Maskiner och inventarier	-41 783	-41 783
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 150 444	-2 158 737

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	130 882	275 500
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	276	433
Övriga ränteintäkter	1 279	1 882
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	132 437	277 815



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-629 014	-479 292
Övriga räntekostnader	0	-505
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-629 014	-479 797

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-33 959 417	-31 854 124
Markinventarier	-34 008	-22 348
	-33 993 425	-31 876 472

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 097 001	-2 105 293
Årets avskrivning markinventarier	-11 660	-11 660
	-2 108 661	-2 116 953

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

-36 102 086	-33 993 425
--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

54 564 692	56 673 353
-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	48 793 761	50 890 762
Markinventarier	70 932	82 592
Mark	5 700 000	5 700 000

Totalt taxeringsvärde

72 000 000	70 200 000
-------------------	-------------------

varav byggnader

<i>58 000 000</i>	<i>57 000 000</i>
-------------------	-------------------

varav mark

<i>14 000 000</i>	<i>13 200 000</i>
-------------------	-------------------



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	665 515	665 515
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	665 515	665 515
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-423 344	-381 561
	-423 344	-381 561
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-41 783	-41 783
	-41 783	-41 783
Ackumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-465 128	-423 344
Restvärde enligt plan vid årets slut	200 387	242 171
Varav		
Inventarier och verktyg	200 387	242 171

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början	1 884 752	0
Stamreovering 2024		1 884 752
Stamreovering 2025	10 514 832	
Vid årets slut	12 399 584	1 884 752

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	172 234	161 649
Förutbetalda driftkostnader	1 721	4 503
Förutbetalt förvaltningsarvode	44 807	42 725
Förutbetalda elavgifter	108 139	0
Förutbetalda kabel-tv-avgifter	22 640	22 640
Förutbetalda kostnader bredbandsanslutning	4 036	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 453	17 222
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	355 030	248 739

Not 14 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	9 546 446	9 015 564
Transaktionskonto	716 803	1 755 636
Summa kassa och bank	10 263 249	10 771 200



Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	30 492 406	23 135 000
Nästa års omsättning lån (kortfristig del)	-23 090 562	-15 558 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-701 844	-697 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 700 000	6 880 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2025-01-22	12 493 000,00	-12 392 250,00	100 750,00	0,00
SBAB	2,70%	2025-09-15	3 762 000,00	-3 676 500,00	85 500,00	0,00
SBAB	2,70%	2026-01-22	0,00	12 392 250,00	247 844,00	12 144 406,00
SBAB	2,58%	2026-03-15	0,00	3 676 500,00	28 500,00	3 648 000,00
SBAB	2,50%	2026-03-30	0,00	8 000 000,00	0,00	8 000 000,00
SBAB	2,16%	2027-02-12	6 880 000,00	0,00	180 000,00	6 700 000,00
Summa			23 135 000,00	8 000 000,00	642 594,00	30 492 406,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 701 844 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 807 376 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.. Av den långfristiga skulden förfaller 26 983 186 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 SBAB lån om 12 144 406 kr, 3 648 000 och 8 000 000 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	9 151	19 572
Upplupna elkostnader	130 759	138 043
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	35 116	1 239
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68	63
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	648 527	562 980
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	823 621	721 897

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	42 000 000	34 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Föreningen håller på med stamreovering som beräknas vara klar till juni 2026.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-02

Årsredovisningen undertecknas 2026-04-02

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Frederick Scholander

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Titti Norlin

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Peter Westberg

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Åsa Olofsson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Gunnar Svalstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision & Redovisning på Gotland AB

Sivert Sundell/Intern revisor
Brf Snäck



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Snäck

Org.nr 716404-9442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen 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 31 december 2025 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 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. 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 Sundell
Förtroendevald revisor

Verification

Document ID 09222115557574499629

Document

Årsredovisning - 2025

Main document

21 pages

Initiated on 2026-04-02 15:38:03 CEST (+0200) by Malin

Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2026-04-02 16:33:03 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 2026-04-02 15:39:45 CEST (+0200)

Gunnar Svalstedt (GS)

gunnar@visbyvm.se



The name returned by Swedish BankID was "Leif-Erik Gunnar Svalstedt"

Signed 2026-04-02 15:50:05 CEST (+0200)

Peter Westberg (PW)

peter@pwestberg.se



The name returned by Swedish BankID was "Kaare Peter Westberg"

Signed 2026-04-02 15:40:51 CEST (+0200)

Titti Norlin (TN)

titti1@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "TITTI NORLIN"

Signed 2026-04-02 15:50:37 CEST (+0200)



Verification

Document ID 09222115557574499629

Åsa Olofsson (ÅO)
infostayover@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Åsa Anne-Charlotte Olofsson"
Signed 2026-04-02 16:09:15 CEST (+0200)

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



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"
Signed 2026-04-02 16:29:20 CEST (+0200)

Sivert Sundell (SS)
info@gotlandexclusive.se



The name returned by Swedish BankID was "SIVERT SUNDELL"
Signed 2026-04-02 16:33:03 CEST (+0200)

This verification was issued 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>



Verification

Document ID 09222115557574502279

Document

Brf Snäck Revisionsberättelse 2025

Main document

3 pages

Initiated on 2026-04-02 16:00:27 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2026-04-02 16:27:55 CEST (+0200)

Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

Signatories

Sivert Sundell (SS)

info@gotlandexclusive.se



The name returned by Swedish BankID was "SIVERT SUNDELL"

Signed 2026-04-02 16:09:29 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)

roger.mirchandani@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"

Signed 2026-04-02 16:27:55 CEST (+0200)

This verification was issued 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>

