

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Brf Snäckgärdsbaden 4
Org nr: 7696367601



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Snäckgårdsbaden 4
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 och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. framförallt en minskade rörelseintäker, men även ökade driftkostnader

Föreningens likviditet har under året förändrats från 109% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 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 110% till 132%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 887 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 828 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Visby Snäckgårdsbaden 8 på Gotland. Fastigheten innefattar 1 byggnad med 54 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 2022. Fastighetens adress är Snäckbacken 36 B-E, 38 A-F, 40 A-E, 42 A-F, 44 A-E, 46 A-F, 48 A-E, 50 A-F, 52 A-E och 54A-F i Visby.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
26	14	14	54

Dessutom tillkommer

P-platser
54

Total tomtarea 4 510 m²

Bostäder bostadsrätt 4 178 m²

Årets taxeringsvärde 102 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 84 800 000 kr



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Snäckgärdsbaden tillsammans med Hotellet, Brf Snäck, Brf Snäckgärdsbaden 1, Brf Snäckgärdsbaden 2 samt Brf Snäckgärdsbaden 3. Föreningens andel är 17,3 procent. I gemensamhetsanläggning Ga:26, gällande parkeringar, så har föreningen 34,3 % i andelar. Denna gemensamhetsanläggning delas med Hotellet, Brf Snäckgärdsbaden 1, Brf Snäckgärdsbaden 3 och Brf Snäckgärdsbaden 5.

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 62 tkr och planerat underhåll för 28 tkr.

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. Underhållsbehovet för de närmast 10 åren är 1 053 tkr

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Erik Jannesson	Ordförande	2027
Sylve Johnson	Ledamot	2027
Maria Gabrielsson	Ledamot	2026
Britta Cederloo	Ledamot	2027
Ingemar Cederloo	Ledamot	2026
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carsten Bredemeyer	Suppleant	2026
Lena Jakobsson	Suppleant	2027

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2026

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 80 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 83 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 oktober 2024 då avgifterna sänktes med 4,83%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 936 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 3 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023
Nettoomsättning*	4 821	4 751	3 307
Rörelsens intäkter	4 893	5 003	3 705
Resultat efter finansiella poster*	-2 059	-1 962	-2 111
Resultat exkl avskrivningar	828	925	301
Balansomslutning	216 985	219 499	221 669
Årets kassaflöde	532	794	284
Soliditet %*	76	76	76
Likviditet %	132	110	69
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	88	84
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 018	1 049	741
Driftkostnader kr/kvm	340	359	259
Energikostnad kr/kvm*	167	173	139
Underhållsfond kr/kvm	73	40	-
Sparande kr/kvm*	205	221	72
Ränta kr/kvm	503	515	454
Skuldsättning kr/kvm*	12 167	12 292	12 406
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	12 167	12 292	12 406
Räntekänslighet %*	11,9	11,7	16,7

* 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.

Förlust:

Verksamheten visar ett negativt resultat med -2 059 tkr i resultaträkningen där avskrivningar med 2 887 tkr påverkar resultatet negativt (not 7). Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnad och påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen har ett positivt kassaflöde och en god likviditet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	171 505 000	167 120	-2 340 239	-1 962 494
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 962 494	1 962 494
Reservering underhållsfond		167 120	-167 120	
Ianspråktagande av underhållsfond		-28 000	28 000	
Årets resultat				-2 059 406
Vid årets slut	171 505 000	306 240	-4 441 853	-2 059 406

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-4 302 733
Årets resultat	-2 059 406
Årets fondreservering	-167 120
Årets ianspråktagande av underhållsfond	28 000

Summa **-6 501 259**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 6 501 259**

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	4 820 646	4 750 743
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 714	252 487
Summa		4 893 359	5 003 230
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 420 190	-1 398 806
Övriga externa kostnader	Not 5	-477 247	-482 329
Personalkostnader	Not 6	-82 342	-61 824
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 887 122	-2 887 122
Summa rörelsekostnader		-4 866 900	-4 830 080
Rörelseresultat		26 460	173 150
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	9 647	4 488
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 334	12 402
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-2 101 846	-2 152 534
Summa finansiella poster		-2 085 865	-2 135 644
Resultat efter finansiella poster		-2 059 406	-1 962 494
Årets resultat		-2 059 406	-1 962 494



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	215 188 855	218 075 976
Summa materiella anläggningstillgångar		215 188 855	218 075 976
Summa anläggningstillgångar		215 188 855	218 075 976
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	16 958
Övriga fordringar		2 591	156 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	183 700	172 142
Summa kortfristiga fordringar		186 291	345 589
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	1 609 804	1 077 890
Summa kassa och bank		1 609 804	1 077 890
Summa omsättningstillgångar		1 796 095	1 423 479
Summa tillgångar		216 984 950	219 499 456



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	171 505 000	171 505 000	
Fond för yttre underhåll	306 240	167 120	
Summa bundet eget kapital	171 811 240	171 672 120	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−4 441 853	−2 340 239	
Årets resultat	−2 059 406	−1 962 494	
Summa fritt eget kapital	−6 501 259	−4 302 733	
Summa eget kapital	165 309 981	167 369 387	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	33 381 107	50 833 296
Summa långfristiga skulder		33 381 107	50 833 296
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	16 929 925	0
Nästa års amortering av kortfristiga lån	Not 14	522 264	522 264
Leverantörsskulder		304 763	196 823
Skatteskulder		0	110 880
Övriga skulder		8 861	684
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	528 049	466 122
Summa kortfristiga skulder		18 293 862	1 296 773
Summa eget kapital och skulder		216 984 950	219 499 456



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	26 460	173 150
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 887 122	2 887 122
Utdelningar	9 647	4 488
	2 923 229	3 064 760
Erhållen ränta	6 334	12 402
Erlagd ränta	-2 101 846	-2 152 534
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	827 717	924 628
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	159 298	77 158
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	67 164	-16 832 941
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 054 179	-15 831 155
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-522 264	16 625 270
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-522 264	16 625 270
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	531 914	794 114
Likvida medel vid årets början	1 077 890	283 776
Likvida medel vid årets slut	1 609 804	1 077 890
Kassa och Bank BR	1 609 804	1 077 890



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	25-120

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

Följande huvudgrupper har identifierats och ligger till grund för avskrivning byggnader:

- Stomme: 120 år
- Installationer 25-60 år
- Fönster, 60 år
- Fasader, yttertak 40-60 år

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	3 911 520	4 190 542
Hyror, p-platser	312 500	270 742
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	0	-8 242
Vattenavgifter	61 762	31 006
Elavgifter	199 444	62 460
Kabel-tv-avgifter	104 976	106 718
Övriga avgifter	1 108	9 576
Övriga ersättningar	229 336	87 946
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-5
Summa nettoomsättning	4 820 646	4 750 743

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	72 714	252 487
Summa övriga rörelseintäkter	72 714	252 487

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-28 471	0
Reparationer	-62 156	-91 011
Samfällighetsavgifter	-204 210	-200 204
Försäkringspremier	-44 753	-41 863
Kabel- och digital-TV	-106 045	-104 689
Serviceavtal	-31 260	-22 349
Obligatoriska besiktningar	-34 215	-6 858
Snö- och halkbekämpning	-12 297	-34 467
Statuskontroll	-8 169	0
Förbrukningsinventarier	-27 437	-39 957
Vatten	-309 362	-292 069
Fastighetsel	-348 501	-414 889
Laddstolpar	-40 585	-16 594
Sophantering och återvinning	-93 564	-102 024
Förvaltningsarvode drift	-69 165	-31 833
Summa driftskostnader	-1 420 190	-1 398 806



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-349 761	-280 670
Lokalkostnader	-22 632	-102 671
IT-kostnader	-24 209	-16 479
Arvode, yrkesrevisorer	-25 919	-31 250
Övriga förvaltningskostnader	-3 642	-3 655
Kreditupplysningar	-2 997	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 820	-9 455
Kontorsmateriel	-1 188	0
Telefon och porto	-224	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-309	0
Konsultarvoden	-33 042	-35 103
Bankkostnader	-4 505	-3 047
Summa övriga externa kostnader	-477 247	-482 329

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	-67 848	-49 276
Sociala kostnader	-14 494	-12 548
Summa personalkostnader	-82 342	-61 824

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 887 122	-2 887 122
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 887 122	-2 887 122

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på andelar i Länsförsäkringar	9 647	4 488
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	9 647	4 488

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	6 831	11 260
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	16	4
Övriga ränteintäkter	-513	1 138
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 334	12 402



Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-2 100 050	-2 152 534
Övriga räntekostnader	-1 796	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-2 101 846	-2 152 534

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	215 725 145	215 725 145
Mark	7 650 479	7 650 479
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	223 375 624	223 375 624

Accumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-5 299 647	-2 412 526
	-5 299 647	-2 412 526

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 887 122	-2 887 121
	-2 887 122	-2 887 121

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	207 538 376	210 425 498
Mark	7 650 479	7 650 479

Taxeringsvärden

Totalt taxeringsvärde	102 200 000	84 800 000
<i>varav byggnader</i>	<i>93 000 000</i>	<i>76 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>9 200 000</i>	<i>8 800 000</i>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	6 852
Förutbetalda försäkringspremier	37 520	36 913
Förutbetalda driftkostnader	7 423	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	48 471	86 503
Förutbetald elavgift	42 130	0
Förutbetald vattenavgift	13 505	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	26 865	26 511
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	295	8 229
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 491	7 134
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	183 700	172 142

Not 13 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Företagskonto	347 923	334 240
Transaktionskonto	1 261 881	743 650
Summa kassa och bank	1 609 804	1 077 890

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	50 833 296	51 355 560
Omsättning lån kommande år	-16 929 925	0
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-522 264	-522 264
Långfristig skuld vid årets slut	33 381 107	50 833 296

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,49%	2026-02-25	17 104 013,00	0,00	174 088,00	16 929 925,00
SWEDBANK	3,64%	2027-02-25	17 147 534,00	0,00	174 088,00	16 973 446,00
SWEDBANK	4,19%	2028-02-25	17 104 013,00	0,00	174 088,00	16 929 925,00
Summa			51 355 560,00	0,00	522 264,00	50 833 296,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 522 264 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 2 089 056 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 48 221 976 kr förfaller 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 Swedbank lån om 16 929 925 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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	9 564	6 743
Upplupna räntekostnader	68 881	69 588
Upplupna elkostnader	52 290	53 095
Upplupna styrelsearvoden	30 441	21 462
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	4 230
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	599	298
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	366 275	310 707
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	528 049	466 122

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Företagsinteckning	52 226 000	52 226 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-16

Årsredovisningen undertecknas

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Erik Jannesson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Sylve Johnson

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Ingemar Cederloo

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Britta Cederloo

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Maria Gabrielsson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Roger Mirchandani/Aukoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB



Verification

Document ID 09222115557575530418

Document

Årsredovisning - 2025

Main document

19 pages

Initiated on 2026-04-16 10:08:32 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2026-04-17 08:04:46 CEST (+0200)

Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

Signatories

Erik Jannesson (EJ) erik@jannesson.nu Signed 2026-04-16 12:43:40 CEST (+0200)	Bibi Cederloo (BC) bibi.m.c@outlook.com Signed 2026-04-16 10:19:09 CEST (+0200)
Ingemar Cederloo (IC) info@storkokgotland.se Signed 2026-04-16 15:45:17 CEST (+0200)	Sylve Johansson (SJ) sylve.johansson@gmail.com Signed 2026-04-16 10:32:06 CEST (+0200)
Roger Mirchandani (RM) roger.mirchandani@lr-revision.se Signed 2026-04-17 08:04:46 CEST (+0200)	Maria Gabrielsson (MG) mariagabrielsson@outlook.com Signed 2026-04-16 14:15:20 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>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snäckgårdsbaden 4

Org.nr 769636-7601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snäckgårdsbaden 4 för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snäckgårdsbaden 4 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna

kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby

Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557575642913

Document

Snäckgårdsbaden 4 2025 rev.ber

Main document

3 pages

Initiated on 2026-04-17 07:09:17 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2026-04-17 08:03:56 CEST (+0200)

Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

Signatories

Roger Mirchandani (RM)

roger.mirchandani@lr-revision.se

Signed 2026-04-17 08:03:56 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>

