

Årsredovisning 2023

Brf Snödroppsgränd

769634-6571



 **nabo**

Välkommen till årsredovisningen för Brf Snödroppsgränd

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-11-13 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Vintergäcken 1	2020	Hässelby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 1 780 kvm. Byggnadernas totalyta är 1780 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mathias Lindblad	Ordförande
Josefine Anerland	Styrelseledamot
Micaela Rebel	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Krister Holmgren Aukoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-12.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-24. Styrelsen lade fram förslag på nya stadgar inkl röstning.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-29. Omröstning av nya stadgar då alla medlemmar inte närvarade på första mötet.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Avtal med leverantörer

Bredband	Telia
Förvaltare	Nabo
Snöröjning	JC Miljö

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgift för el läggs om från schablon per lägenhet till schablon per kWh

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-03-01 med 12% och 2023-10-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Förlängt avtal med Trygg-Hansa.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 68 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 8 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 785	1 628	1 581	777
Resultat efter fin. poster	-907	-813	-462	-617
Soliditet (%)	77	77	77	78
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	60 600	60 600	41 150	31 350
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	850	743	722	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	84,8	81,2	91,6	92,5
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 438	13 381	13 381	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 438	13 381	13 381	-
Sparande per kvm totalyta, kr	-210	-166	39	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	437	441	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,94	1,47	-	-
Räntekänslighet (%)	14,27	16,04	16,43	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 162 000 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Det negativa resultatet överstiger den totala summan av avskrivningar och underhåll med -374 197 vilket minskar föreningens möjlighet att finansiera framtida ekonomiska åtaganden med samma belopp. Föreningen har vidtagit åtgärder om förhöjda avgifter samt debitering per kWh av el istället för på schablon som föreningen tidigare har haft. Föreningen har även genomgått byte av stadgar för att således få godkänt att ta ut avgift för andrahandsuthyrning samt överlåtelse och pantsättning.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	85 228 750	-	-	85 228 750
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-1 078 413	-813 421	-	-1 891 834
Årets resultat	-813 421	813 421	-907 093	-907 093
Eget kapital	83 336 916	0	-907 093	82 429 823

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 891 834
Årets resultat	-907 093
Totalt	-2 798 927

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-2 798 927
	-2 798 927

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 785 017	1 627 954
Övriga rörelseintäkter	3	106 522	1 202
Summa rörelseintäkter		1 891 539	1 629 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 298 086	-1 206 318
Övriga externa kostnader	8	-176 160	-142 870
Personalkostnader	9	-88 541	-108 479
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-532 896	-532 896
Summa rörelsekostnader		-2 095 683	-1 990 563
RÖRELSERESULTAT		-204 143	-361 407
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-702 970	-452 014
Summa finansiella poster		-702 950	-452 014
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-907 093	-813 421
ÅRETS RESULTAT		-907 093	-813 421

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	106 730 562	107 263 458
Summa materiella anläggningstillgångar		106 730 562	107 263 458
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 730 562	107 263 458
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 827	24 455
Övriga fordringar	12	412	615
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	113 232	105 445
Summa kortfristiga fordringar		126 471	130 515
Kassa och bank			
Kassa och bank		218 919	361 164
Summa kassa och bank		218 919	361 164
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		345 390	491 679
SUMMA TILLGÅNGAR		107 075 952	107 755 137

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 228 750	85 228 750
Summa bundet eget kapital		85 228 750	85 228 750
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 891 834	-1 078 413
Årets resultat		-907 093	-813 421
Summa fritt eget kapital		-2 798 927	-1 891 834
SUMMA EGET KAPITAL		82 429 823	83 336 916
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	0	23 819 045
Summa långfristiga skulder		0	23 819 045
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		23 919 286	0
Leverantörsskulder		283 864	216 829
Övriga kortfristiga skulder		1 600	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	441 379	382 347
Summa kortfristiga skulder		24 646 129	599 176
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 075 952	107 755 137

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-204 143	-361 407
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	532 896	532 896
	328 753	171 489
Erhållen ränta	20	0
Erlagd ränta	-647 149	-418 329
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-318 376	-246 840
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 044	-74 404
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	71 846	-700 548
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-242 486	-1 021 792
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-1
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 020 282	7 839 681
Amortering av lån	-7 920 040	-7 839 681
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	100 241	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-142 245	-1 021 793
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	361 164	1 382 957
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	218 919	361 164

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Snödropsgränd har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad 1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	1 513 909	1 322 321
Hysesintäkter, p-platser	105 177	129 560
El	162 000	162 925
Övriga intäkter	3 931	13 148
Summa	1 785 017	1 627 954

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2023	2022
Öres- och kronutjämning	-3	2
Elprisstöd	104 441	0
Övriga rörelseintäkter	2 084	1 200
Summa	106 522	1 202

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2023	2022
Fastighetsskötsel	102 621	92 686
Städning	38 452	52 865
Besiktning och service	96 660	124 883
Trädgårdsarbete	0	21 374
Snöskottning	28 563	7 088
Övrigt	42 549	0
Summa	308 845	298 896

NOT 5, REPARATIONER	2023	2022
Reparationer	0	29 682
Dörrar och lås/porttele	26 576	-14 613
Hissar	22 790	0
Summa	49 366	15 069

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2023	2022
Fastighetsel	629 300	680 219
Vatten	148 220	105 269
Sophämtning	30 796	29 985
Summa	808 316	815 473

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	29 088	26 468
Bredband	4 696	4 696
Övrigt	97 775	45 716
Summa	131 559	76 880

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Övriga förvaltningskostnader	75 308	59 941
Förbrukningsmaterial	628	4 007
Juridiska kostnader	12 016	6 067
Revisionsarvoden	18 875	17 188
Ekonomisk förvaltning	69 333	55 667
Summa	176 160	142 870

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	66 601	82 099
Sociala avgifter	20 964	25 755
Övriga personalkostnader	976	625
Summa	88 541	108 479

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	702 659	350 252
Övriga räntekostnader	311	101 762
Summa	702 970	452 014

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	108 597 796	108 597 795
Årets inköp	0	1
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 597 796	108 597 796
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 334 338	-801 442
Årets avskrivning	-532 896	-532 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 867 234	-1 334 338
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 730 562	107 263 458
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>55 308 000</i>	<i>55 308 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	15 600 000	15 600 000
Summa	60 600 000	60 600 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	412	392
Övriga fordringar	0	223
Summa	412	615

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	50 744	37 241
Fastighetsskötsel	15 200	24 131
Städning	9 886	9 613
Försäkringspremier	18 299	16 013
Bredband	1 174	1 174
Förvaltning	17 929	17 273
Summa	113 232	105 445

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Danske Bank		5,04 %	8 239 922	8 139 681
Danske Bank		1,10 %	7 839 683	7 839 683
Danske Bank		3,99 %	7 839 681	7 839 681
Summa			23 919 286	23 819 045
Varav kortfristig del			23 919 286	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 919 286 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 634	7 970
El	59 555	111 943
Utgiftsräntor	116 054	60 233
Vatten	24 763	22 325
Löner	53 500	34 500
Sociala avgifter	16 809	10 800
Förutbetalda avgifter/hyror	164 064	134 576
Summa	441 379	382 347

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

52 800 000

2022-12-31

52 800 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

OVK-Besiktning utförd och godkänd under början på 2024.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Mathias Lindblad
Ordförande

Josefine Anerland
Styrelseledamot

Micaela Rebel
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Krister Holmgren
Auktoriserad revisor