



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Staketet Snödroppen



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Staketet Snödroppen med säte i Skövde org.nr. 769634-5334 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-04-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
35-4118-1 Staketet 2	2018-04-20	2018
35-4118-2 Staketet 6	2018-09-19	2019
35-4118-3 Staketet 8	2019-01-22	2019
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2756
Totalt 26 objekt		2756

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 5 rok.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen S:1, gemensamhetsanläggning GA:1 och GA:2. Samfälligheten förvaltar väg, parkering och teknikhus. Föreningens andel är 61 procent.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tatjana Babovic	Ordförande
Personuppgift Skyddad	Ledamot
Rickard Palmér	Ledamot
Robin Söderling	Ledamot
Toni Ahola	Suppleant
Frida Karlsson	Suppleant



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tatjana Babovic, Personuppgift Skyddad, Rickard Palmér, Robin Söderling, Toni Ahola och Frida Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 5 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, BoRevision med Magnus Emilsson, BoRevision som suppleant.

Valberedning har varit: Igor Babovic, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-11.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-10-01 med +18,2%.

En förändring av årsavgiften med 5 % per 2024-04-01 är registrerad. Avgiften för vatten höjdes från 300 kr till 400 kr/månad.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med den ekonomiska planen.

Verkställande av beslut från stämman 2023:

- Byte av förvaltare från SBC till HSB har genomförts 1 januari 2023.
- Arbete med att ordna installation av mätare på föreningens laddstolpar har fortsatt. Offerter för olika lösningar behöver inhämtas på nytt. Det har stannat av något med anledning av att vi inte fått klarhet i huruvida investeringen kan göras med bidrag eller ej.
- Installation av ventilation i södra miljörummet har inte genomförts då stämman beslutat om billigare alternativ vilket elfirmorna inte vill installera eftersom de anser att det inte är tillräcklig åtgärd. Istället gjorde styrelsen krafttag att städa miljörummen under sommaren, och spreja med ättika varje vecka samt efter varje tömning av kärlen.

Övriga väsentliga händelser under året:

Våren 2023 hade vi lyckad städdag då i stort sett samtliga hushåll deltagit med en eller flera medlemmar. Då fyllde vi på sandlådan, städade bort ogräs från gångarna, rensade buskarna och la på ny jord, målade bänkarna vid lekplatsen mm. Ny städdag i maj planeras även för 2024.

Rörligt avtal med Skövde Allservice fortsätter att gälla som tidigare då det gäller skötseln av föreningens allmänna ytor. Sommaren 2023 gjordes elektronisk omröstning gällande att ta över skötsel av gemensamma ytor i egen regi. Det var väldigt lika i svar varför vi beslutat att ta ny omröstning på årsstämman våren 2024.

Energideklaration genomfördes av Memab på våra fastigheter sensommaren 2023. Vi har nu erhållit slutbesked för samtliga fastigheter från Skövde kommun, Sektor samhällsbyggnad.

Femårsbesiktning av etapp 1 har genomförts hösten 2023 och femårsbesiktning av etapp 2 är inbokad 31 maj 2024. Samtliga i etapp 2 är meddelade om datum. Påminnelse kommer att gå ut när det närmar sig. Etapp 3 planeras besiktigas november/december i år.

Lekplatsen har besiktigats av Mikael Karlander, HSB per augusti 2023. Inga anmärkningar mer än att sandlådan behöver fyllas på ytterligare.

Under året har våra tre fastigheter samintecknats och räntor omförhandlats via HSB. Del av lånen har bundits och en del har vi kvar som rörliga krediter för att sprida riskerna.

På våra tre fastigheter finns 8 st byggnader varav 2 miljörum. Totalt 26 lägenheter om 106 kvm vardera.

Vi har installerat 2 farthinder på vår gata som fästes under varma delen av halvåret och monteras bort under vintern för bättre framkomlighet för plogbilen.

Avtal med Securitas avseende bevakning av föreningens parkeringsplatser fortlöper enligt stämmobeslut.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 5 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	126	212	212	249	59
Skuldsättning, kr/kvm	10 988	11 103	11 218	11 334	29 767
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 988	11 103	11 218	11 334	29 767
Räntekänslighet, %	17	21	22	22	40
Energikostnad, kr/kvm	45	43	42	34	71
Årsavgifter, kr/kvm	685	562	531	531	771
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	99	100	100	100
Totala intäkter, kr/kvm	687	568	534	531	771
Nettoomsättning, tkr	1 894	1 566	1 464	1 464	818
Resultat efter finansiella poster, tkr	-344	-109	-105	-685	63
Soliditet, %	64	64	64	64	60

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

Under 2019 var boytan 1060 kvm då radhusen på fastigheterna Staketet 6 och 8 ännu inte var färdigställda.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El och uppvärmning på respektive medlem ej via Brf.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Uppllysning vid förlust:

Föreningens underskott består till största delen av avskrivningar 690 209 kr som inte påverkar kassaflödet. De ökade räntekostnader som blivit under året, 542 505 kr ökning jämfört med föregående år, är också en stor del av föreningens förlust. För att säkra ränteläget har styrelsen under årets andra del valt att binda tre av föreningens rörliga lån och sprida bidningstiden på olika år. I samband med detta valde styrelsen även att göra en avgiftshöjning med 1000 kr per månad from oktober 2023. Under andra kvartalet 2024 har föreningen även beslutat att höja avgifterna ytterligare med 5 %.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	55 070 000	0	0	55 070 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	404 825	0	110 240	515 065
S:a bundet eget kapital, kr	55 474 825	0	110 240	55 585 065
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 120 340	-109 336	-110 240	-1 339 916
Årets resultat, kr	-109 336	109 336	-343 786	-343 786
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 229 676	0	-454 026	-1 683 702
S:a eget kapital, kr	54 245 149	0	-343 786	53 901 363

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 110 240 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 229 676
Årets resultat, kr	-343 786
Reservation till underhållsfond, kr	-110 240
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 683 702

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 683 702

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	-343 786 kr
Avsättning till underhållsfond	-110 240 kr
Disposition underhållsfond	0 kr
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-110 240 kr
Resultat efter fondförändring	-454 026 kr

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 894 138	1 565 871
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 894 138	1 565 871
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-368 222	-330 072
Övriga externa kostnader	Not 4	-104 057	-96 320
Personalkostnader	Not 5	-16 427	-32 855
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-690 209	-693 095
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 178 915	-1 152 342
RÖRELSERESULTAT		715 224	413 529
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		10 133	3 771
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 069 142	-526 637
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 059 009	-522 865
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-343 786	-109 336
ÅRETS RESULTAT		-343 786	-109 336

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	83 246 010	83 936 219
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>83 246 010</u>	<u>83 936 219</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>83 246 010</u>	<u>83 936 219</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 8	665 637	40 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	31 242	26 051
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>696 879</u>	<u>66 651</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	500 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>500 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 11	22 879	960 596
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>22 879</u>	<u>960 596</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>1 219 758</u>	<u>1 027 247</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>84 465 768</u>	<u>84 963 465</u>

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	55 070 000	55 070 000
Fond för yttre underhåll	515 065	404 825
Summa bundet eget kapital	55 585 065	55 474 825
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 339 916	-1 120 340
Årets resultat	-343 786	-109 336
Summa ansamlad förlust	-1 683 702	-1 229 677
Summa eget kapital	53 901 363	54 245 148
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 20 466 608	30 600 236
Summa långfristiga skulder	20 466 608	30 600 236
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	9 816 124	0
Leverantörsskulder	54 367	24 277
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 5 800	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 221 506	93 804
Summa kortfristiga skulder	10 097 797	118 081
Summa skulder	30 564 405	30 718 317
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	84 465 768	84 963 465

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	715 224	413 529
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	690 209	693 095
	<u>1 405 433</u>	<u>1 106 624</u>
Erhållen ränta	10 133	3 771
Erlagd ränta	-1 069 142	-526 637
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>346 423</u>	<u>583 758</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	35 036	-41 862
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	163 592	-62 863
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>545 051</u>	<u>479 033</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-317 504	-317 504
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>-317 504</u>	<u>-317 504</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	227 547	161 529
Likvida medel vid årets början	960 595	799 066
Likvida medel vid årets slut	<u>1 188 143</u>	<u>960 595</u>
	227 547	161 529

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:

120 år

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till

0 tkr

Förändring jämfört med föregående år

0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 794 000	1 486 443
Årsavgift vatten	93 600	62 600
El	0	2 142
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	0	10 626
Övriga intäkter och ersättningar	6 538	4 060
	1 894 138	1 565 871
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
El	-14 254	-18 236
Vatten	-110 701	-100 826
Renhållning	-55 600	-55 040
Obligatoriska besiktningar	-19 194	0
Förvaltningskostnader	-103 311	-96 964
Försäkringar	-41 080	-37 827
Övriga driftskostnader	-24 081	-21 179
	-368 222	-330 072
Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-37 375	-35 875
Övriga förvaltningskostnader	-65 622	-60 445
Kontorsutrustning och -material	-310	0
Stämma och styrelse	-750	0
	-104 057	-96 320
Not 5 PERSONALKOSTNADER		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda.		
Arvode till styrelsen	-12 500	-25 000
Sociala avgifter	-3 927	-7 855
	-16 427	-32 855
Not 6 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-690 209	-693 095
	-690 209	-693 095

2023-12-31 2022-12-31

Not 7 BYGGNADER OCH MARK**Ackumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	83 505 370	83 505 370
Ingående anskaffningsvärde mark	3 184 630	3 184 630
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 690 000	86 690 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-2 753 781	-2 060 687
Årets avskrivningar byggnader	-690 209	-693 095
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 443 990	-2 753 781

Utgående redovisat värde

83 246 010 83 936 219

Redovisade värden byggnader	80 061 380	80 751 589
Redovisade värden mark	3 184 630	3 184 630

Fastighetsbeteckning: Staketet 2, 6 och 8

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	2018/2019	37 244 000	11 362 000	48 606 000	48 606 000
		37 244 000	11 362 000	48 606 000	48 606 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	31 750 000	31 750 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	31 750 000	31 750 000

Not 8 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	665 264	40 600
Skattekonto	373	0
	665 637	40 600

Not 9 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	31 242	26 051
	31 242	26 051

Not 10 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-03-07	500 000	0
			500 000	0

Not 11 KASSA OCH BANK

Sparbanken Lidköping	22 879	960 596
	22 879	960 596

2023-12-31

2022-12-31

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Lidköping	4,30%	2026-10-01	3 695 250	39 000
Sparbanken Lidköping	4,30%	2026-10-01	3 742 625	39 500
Sparbanken Lidköping	4,34%	2028-10-01	3 742 625	39 500
Sparbanken Lidköping	4,11%	2027-07-01	3 167 726	33 172
Sparbanken Lidköping	4,11%	2027-07-01	3 167 726	33 172
Sparbanken Lidköping	1,52%	2024-07-01	3 166 780	33 160
Sparbanken Lidköping	4,39%	2024-03-30	3 216 000	33 500
Sparbanken Lidköping	4,39%	2024-03-30	3 216 000	33 500
Sparbanken Lidköping	4,09%	2028-10-01	3 168 000	33 000
			30 282 732	317 504

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

20 466 608

Nästa års amortering av långfristig skuld

217 344

Lån som ska konverteras inom ett år

9 598 780

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

9 816 124

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,97%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 270 016

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

28 695 212

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Övriga kortfristiga skulder

5 800

0

5 800**0**

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader

0

3 970

Förutbetalda årsavgifter och hyror

177 625

45 564

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

43 881

44 270

221 506**93 804**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Tatjana Babovic

Personuppgift Skyddad

Rickard Palmér

Robin Söderling

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Staketet Snödroppen, org.nr. 769634-5334

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Staketet Snödroppen för räkenskapsåret 2023. 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 31 december 2023 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.

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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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.

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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Staketet Snödroppen för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Staketet Snödroppen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TATJANA BABOVIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 20:00:59



RICKARD PALMÉR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-21 kl. 13:09:30



PERSONUPPGIFT SKYDDAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 21:38:55



ROBIN SÖDERLING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 22:26:27



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 17:58:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Staketet Snödroppen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-31 kl. 17:58:43



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDEANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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