



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Snödroppen 13



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Snödroppen 13 med säte i Nyköping org.nr. 716403-3792 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) 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 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-06-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Nyköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snödroppen 13	1985-12-19	1987
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar i Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1178
Totalt 12 objekt		1178

Föreningens lägenheter fördelas på:

7 st 3 rum och kök

2 st 4 rum och kök

3 st 5 rum och kök

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Turid Öhman	Ordförande
Monica Boström	Ledamot
Åsa Eriksson	Ledamot
Michael Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller av två i förening av: Turid Öhman, Monica Boström och Åsa Eriksson.

Revisorer har varit: Robert Gunnarsson med Georgia Katihalidou som suppleant valda av föreningen.



Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar. Nya stadgar antogs enhälligt av stämman.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3% och fr.o.m 2023-04-01 med 1 %.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat samt genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-21.

Underhåll

I enlighet med föreningens planer har fortsatta insatser gjorts för att underhålla fastigheter och markytor. För att ge föreningen och styrelsen support har ett samarbete etablerats med sakkunnig inom fastighetsunderhåll.

Föreningen arbetar långsiktigt och systematiskt för att förebygga vattenskador och risk för brand.

När det gäller att **förebygga vattenskador** under 2023 har insatser gjorts för att:

1. Minska risken för vatteninträngning vid husgrund genom att samla upp regnvatten via tre stora, seriekopplade vattenstunnor. Detta möjliggör även avledning av vatten till dagvattenbrunn.
2. Minska risken för läckage och frysskador på vattenutkastare har avstängningsventiler monterats inomhus.
3. Medlemsinformation om vikten att sköta om lägenheternas/ föreningens avloppsrör och hur detta bör ske.

Under 2023 har **brandskyddsarbete** skett i form av Egenkontroll.

1. Åtgärder efter genomförd Brandskyddsround.
2. Nya seriekopplade brandvarnare har installerats i röda huset.
3. Gamla (ursprungliga) elradiatorer har ersatts för minskade brandrisker.
4. I anslutning till Brandvarnardagen distribuerades batterier till medlemmars brandvarnare. Detta görs årligen och syftet är ökad medvetenhet om brandrisker samt att säkerställa att det finns minst en fungerande brandvarnare per lägenhet.

Därutöver har åtgärder och reparation gjorts efter läckage pga ett skadat vattenrör ovanför mangelrum.

Under året genomfördes översyn och trimning av varmvattenberedaren i röda huset och i samband med detta byttes även beredarens elpatron.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har ökat sitt långsiktiga sparande och öppnat sparkonto på SBAB för detta ändamål.

Under året har debiteringsmodellen för konsumtion av varmvatten i röda huset justerats. Fördelningen av debiteringsmodellens två delar justerades som innebar att serviceavgiftens procentuella andel höjdes relativt den faktiska förbrukningen.

I årsavgiften ingår tillgång till kabel-TV men inte kostnader för hushålls-el eller uppvärmning.

En gemensam arbetsdag genomfördes den 6 maj och även den 21 oktober 2023.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	Målning av föreningens samtliga fönster. Målning av röda husets fasad, knutbrädor och vindskivor. Byte av 6 fönster till fönster med alu-bågar. VA arbeten: Dagvattenbrunn bytt till större dimension samt servisledning utbytt till större dimension och bakvattenstopp monterat på dräneringsledning.
2012/2014	Byte av 4 och 4 ytterligare ytterdörrar (med högre U-värde)
2013	Totalrenovering av taket på röda huset. Montering av grindar framför sopbehållare. Byte av 2 ventilationsanläggningar
2014	Ny spillvattenbrunn. Byte av 1 ventilationsanläggning
2015	Seriekopplade brandvarnare i röda husets trapphus och källare. Fiberanslutning till stadsnätet
2016	Byte av 4 ventilationsaggregat. Byte varmvattenberedare. Entrétag för att skydda ytterdörrar (inkl plåtrännor)
2016/2017	Byte av fönster till alu-båge
2017	Totalrenovering av tak på vita huset. Byte av 2 ventilationsaggregat.
2018	Renovering av trapphus i röda huset. Byte av kulventiler för inkommande kallvatten
2020	Byte av bärande delar till takkonstruktion vid den östra carporten. Ombyggnad av utvändigt utrymme för sopkärl. Byte och montering av offerbräda på röda husets fasad. Montering av avluftningsrör med takgenomföring, vita huset
2021	Målning av röda husets fasad inkl murstock och fyra ytterdörrar. Målning av föreningens samtliga fönster inkl byte av 4 karmar. Byte av 1 ventilationsaggregat. Förstärkt utomhusbelysning på innergården och vid carportar. Byte till ny flaggstång.
2022	Förstärkning av belysning på innergården, några med rörelsesensorer. Trädvård av arborist för stora träd på innergården.
2023	Seriekopplade vattentunnor för att samla regnvatten och minska risken för fukt vid husgrund
2023	Målning av trädgårdens pergola. Trädvård av arborist för fruktträd och häckar på innergården.

Förvaltning

Fastighetsskötseln har skötts av medlemmarna själva enligt en löpande plan, med undantag av snöröjning och klippning av gräsmattor.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland - ekonomisk förvaltning
Vattenfall - elavtal, nät
Skellefteå Kraft - elavtal, el
Nyköpings Kommun - vatten & renhållning
Telenor - kabel TV
Länsförsäkringar Sörmland - fastighetsförsäkringar
Lavéns - snöröjning, gräsklippning
P&V Plåt i Nyköping AB - service av ventilationsanläggningar

Fastigheterna är anslutna till Gästabudsstadens fibernät.

Planerade underhållsåtgärder de närmaste åren är:

Planering inför beslut om byte av föreningens VA rör
Fortsatt byte av enstaka fönster till alu-båge
Fortsatt byte av ventilationsaggregat (två lägenheter återstår)
Målning av vita husets fasad

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	262	196	166	129	117
Skuldsättning, kr/kvm	3 052	3 150	3 247	2 833	2 931
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 052	3 150	3 247	2 833	2 931
Räntekänslighet, %	6	7	7	6	6
Energikostnad, kr/kvm	59	83	83	78	790
Årsavgifter, kr/kvm	520	520	489	499	466
Årsavgifter/totala intäkter, %	80	95	94	95	88
Totala intäkter, kr/kvm	651	546	521	527	529
Nettoomsättning, tkr	647	643	613	621	623
Resultat efter finansiella poster, tkr	143	52	28	-61	17
Soliditet, %	13	10	8	8	10

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

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, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

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.

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	1 660 000	0	0	1 660 000
Underhållsfond, kr	113 482	0	79 503	192 985
S:a bundet eget kapital, kr	1 773 482	0	79 503	1 852 985
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 413 222	51 711	-79 503	-1 441 014
Årets resultat, kr	51 711	-51 711	142 939	142 939
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 361 511	0	63 436	-1 298 075
S:a eget kapital, kr	411 971	0	142 939	554 910

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 23 366 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	-1 361 511
Årets resultat, kr	142 939
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	23 366
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 295 206

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 295 206
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	647 495	643 263
Övriga rörelseintäkter	3	119 665	0
Summa rörelseintäkter		767 160	643 263
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-332 050	-309 653
Övriga externa kostnader	5	-39 171	-35 455
Underhåll enligt plan	6	-23 366	-33 823
Personalkostnader och arvoden		0	-885
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-144 797	-144 797
Summa rörelsekostnader		-539 384	-524 613
Rörelseresultat		227 776	118 650
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 881	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 718	-66 953
Summa finansiella poster		-84 837	-66 939
Resultat efter finansiella poster		142 939	51 711
Årets resultat		142 939	51 711

Balansräkning	Not 1	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	3 812 836	3 957 632
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		3 812 836	3 957 632
Summa anläggningstillgångar		3 812 836	3 957 632
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		13 969	13 721
Avräkningskonto HSB Södermanland		155 940	280 168
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	54 006	55 495
Summa kortfristiga fordringar		223 915	349 384
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	10	252 633	0
Summa kortfristiga placeringar		252 633	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	11	5 000	2 000
Summa kassa och bank		5 000	2 000
Summa omsättningstillgångar		481 548	351 384
SUMMA TILLGÅNGAR		4 294 384	4 309 016

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		1 660 000	1 660 000
Fond för yttre underhåll		190 116	113 482
Summa bundet eget kapital		1 850 116	1 773 482
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 438 145	-1 413 222
Årets resultat		142 939	51 711
Summa fritt eget kapital		-1 295 206	-1 361 511
Summa eget kapital		554 910	411 971
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12, 13	2 194 750	3 595 480
Summa långfristiga skulder		2 194 750	3 595 480
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	14	1 400 730	115 000
Leverantörsskulder		67 002	98 810
Aktuella skatteskulder		2 443	1 717
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	74 549	86 038
Summa kortfristiga skulder		1 544 724	301 565
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 294 384	4 309 016

KassaflödesanalysNot
1**2023-01-01**
-2023-12-31**2022-01-01**
-2022-12-31**Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

142 939

51 711

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

144 797

144 797

Resultat efter finansiella poster**287 736****196 508****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

1 241

-51 549

Förändring av leverantörsskulder

-31 808

80 043

Förändring av kortfristiga skulder

-10 764

7 237

Kassaflöde från den löpande verksamheten**246 405****232 239****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-115 000

-115 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-115 000****-115 000****Årets kassaflöde****131 405****117 239****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

282 168

164 929

Likvida medel vid årets slut**413 573****282 168**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 57 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,15 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 2 651 321 kronor.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Årsavgifter	577 797	556 800
Intäkter konsumtionsavgift	39 664	60 063
Övriga intäkter	30 035	26 400
Summa nettoomsättning	647 496	643 263

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Ersättning från försäkringsbolag	105 903	0
Elstöd	13 762	0
Summa övriga rörelseintäkter	119 665	0

Not 4 Driftskostnader

* 2023 ej periodiserad 2022.

	2023-01-01	2022-01-01
	-2023-12-31	-2022-12-31
Reparation, förbrukningsmaterial mm	6 077	3 098
Löpande underhåll	39 982	26 870
Elavgifter	44 220	73 325
Vatten och avlopp	25 806	24 605
Sophämtning	17 052	15 500
Försäkringar *	0	81 356
Kabel-TV/bredband	17 552	15 840
Fastighetsskötsel	52 675	50 482
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	19 068	18 228
Övriga kostnader	2 856	349
Försäkringsärende	106 762	0
Summa driftskostnader	332 050	309 653

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	28 668	27 180
Övriga förvaltningskostnader	1 600	800
Möteskostnader	450	2 916
Fritidsverksamhet	527	771
Överlåtelseavgift	2 626	0
Pantförskrivningsavgift	525	483
Kreditupplysning	585	0
Övriga externa kostnader	4 190	4 190
Summa övriga externa kostnader	39 171	36 340

Not 6 Underhåll enligt plan

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Underhåll enligt plan	23 366	33 823
Summa underhåll enligt plan	23 366	33 823

Not 7 Byggnader och mark

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2079.
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1980.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	6 705 804	6 705 804
Ingående anskaffningsvärde mark	120 000	120 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 825 804	6 825 804
Ingående avskrivningar	-2 868 171	-2 723 374
Årets avskrivningar	-144 797	-144 797
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 012 968	-2 868 171
Utgående redovisat värde	3 812 836	3 957 633
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 400 000	8 400 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	2 649 000	2 649 000
Totalt taxeringsvärde	11 049 000	11 049 000

Fastighetsbeteckning: Snödroppen 13

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 727	57 727
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 727	57 727
Ingående avskrivningar enligt plan	-57 727	-57 727
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 727	-57 727
Utgående redovisat värde	0	0

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 006	55 495
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	54 006	55 495

Not 10 Övriga kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Räntebärande konto SBAB	252 633	0
Summa kortfristiga placeringar	252 633	0

Not 11 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	5 000	2 000
Summa kassa och bank	5 000	2 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,58	2024-04-30	608 480	608 480
Stadshypotek	4,48	2024-12-30	792 250	907 250
Stadshypotek	1,01	2025-06-30	603 000	603 000
Stadshypotek	1,24	2026-03-01	800 000	800 000
Stadshypotek	2,95	2027-10-30	791 750	791 750
			3 595 480	3 710 480
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-1 285 730	-0
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-115 000	-115 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			2 194 750	3 595 480

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	460 000
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	3 020 480

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Andra ställda säkerheter	3 883 000	3 883 000
Summa ställda säkerheter	3 883 000	3 883 000

Not 14 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	1 400 730	115 000
Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut	1 400 730	115 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	3 735	3 735
Förutbetalda hyror och avgifter	55 242	55 884
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15 572	26 420
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	74 549	86 039

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för Brf Snödroppen 13 med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Turid Öhman

Monica Boström

Åse Eriksson

Min revisionsberättelse har lämnats

Robert Gunnarsson
Revisor
Av föreningen vald

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Snödroppen 13, org.nr 716403-3792.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snödroppen 13 för år 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 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*. 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 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 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

uppträda 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 Brf Snödroppen 13 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet 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.

Nyköping den / 2024

Revisionsberättelsen har signerats digitalt.

Robert Gunnarsson
av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Snödroppen 13 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TURID ÖHMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 14:56:15



ÅSA MARIE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 15:13:13



MONICA BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 15:09:31



ROBERT GUNNARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:34:45



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Snödroppen 13 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROBERT GUNNARSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-18 kl. 19:36:35



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.

KASSAFLÖDESANALYS

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.