

Årsredovisning 2024

Bostadsrättsföreningen Snödroppsgränd

769634-6571



Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snödropsgränd

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
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. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

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.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vintergäcken 1	2020	Hässelby

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020

Föreningen har 50 bostadsrätter om totalt 1 780 kvm.

Styrelsens sammansättning

Mehrdad Hashemi Khaton Abadi	Styrelseordförande
Peter Gundersen	Styrelsesuppleant
Axel Nils Jonas Sandberg	Styrelseledamot
Ludwig Erikson	Styrelseledamot
Rita Imad Matti	Styrelseledamot

Valberedning

Agnes Folkesson

Firmateckning

Enligt registreringsbevis

Revisorer

Krister Holmgren Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-14.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-23. Inval av ny styrelseledamot Ludwig Erikson.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Avtal med leverantörer

Bredband	Telia
Förvaltare	Nabo
Snöröjning 23/24	JC Miljö
Hiss service	Schindler
Snöröjning 24/25	Aliya trädgård
Medlemskap	Bostadsrätterna
låsservice elektriska lås och taggar	Rosens låsservice

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Bostadsrättsföreningen hade under första halvåret en låg likviditet och nya lån togs upp under Q1 på grund av vattenskada och oförutsedda kostnader.

Flera höjningar av månadsavgift gjordes på grund av:

- 1) påbörjande av amortering (tidigare noll)
- 2) omsättning av lån som löpt ut med nya lån till väsentligt högre ränta
- 3) avsättning till framtida reparationer och oförutsedda kostnader (tidigare ingen avsättning)
- 4) kostnadsinflation avseende el, vatten, tjänster och material

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-06-01 med 31% och 2024-08-01 med 7%.

Förändringar i avtal

- 1) Omförhandlat Förvaltningsavtal med Nabo med mindre omfattning och lägre kostnad.
- 2) Nytt Snöröjningsavtal där Asiya trädgård ersätter JC miljö till lägre kostnad.
- 3) Nytt avtal avseende Medlemskap i Bostadsrätterna för 2024 och 2025. Medför även 50% rabatt på avtalet med BOAPPA
- 4) Ändrat avtal avseende Hiss-service Schindler till ett avtal för äldre hissar.

Övriga uppgifter

Oförutsedda utgifter:

- 1) Under 2024 Q1 identifierades och åtgärdades en vattenskada till en kostnad av mer än 95,000 SEK. Beloppet är betalat. Förhandling pågår alltjämt med försäkringsbolag och entreprenör om eventuell ersättning.
- 2) OVK besiktning genomförd med åtgärder

3) Juristärende (timkostnad jurist)avseende medlem som avvikit avseende betalningar och anmälan hyresgäster

4) Ett flertal mindre servicekostnader i form av beställda extratjänster från förvaltaren.

5) Det pågår en tvist med entreprenören, Svenska hem avseende kvarstående betalning från 2020 med dröjsmålsränta. Tvisten har pågått sedan 2021 och avser kvarhållande av visst belopp under 2021-2022 p g a sent utförda åtgärder av entreprenör i samband med slutbesiktningen. Beloppen har i huvudsak betalats men fråga kring dröjsmålsränta omtvistas.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 70 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	2 325 761	1 785 017	1 627 954	1 580 661
Resultat efter fin. poster	-603 462	-907 093	-813 421	-461 935
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	-	-	-	-
Taxeringsvärde	60 600 000	60 600 000	60 600 000	41 150 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 173	850	743	722
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,7	84,8	81,2	91,6
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 561	13 438	13 381	13 381
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	13 561	13 438	13 381	13 381
Sparande per kvm totalyta, kr	-40	-210	-166	39
Elkostnad per kvm totalyta, kr	247	354	382	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	62	83	59	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	309	437	441	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,23	2,94	1,47	-
Räntekänslighet (%)	11,56	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 127 253 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

Under 2024 uppstod oförutsedda kostnader pga ett vattenläckage, samt att lån förnyades mot högre ränta och amortering tillkom. Månadsavgifterna höjdes för att kompensera för de högre räntorna och även täcka amortering, även förvaltningsavtal har setts över och serviceinnehåll minskat för att reducera kostnader. Under 2025 beräknas resultatet före avskrivningar att vara positivt och föreningen försätter att amortera.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2024-12-31
Insatser	85 228 750	-	-	85 228 750
Fond, yttre underhåll	0	-	-	0
Balanserat resultat	-1 891 834	-907 093	-	-2 798 927
Årets resultat	-907 093	907 093	-603 462	-603 462
Eget kapital	82 429 823	0	-603 462	81 826 361

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 798 927
Årets resultat	-603 462
Totalt	-3 402 389

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	-3 402 389
	-3 402 389

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 325 761	1 785 017
Övriga rörelseintäkter	3	600	106 522
Summa rörelseintäkter		2 326 361	1 891 539
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 083 491	-1 298 086
Övriga externa kostnader	9	-197 011	-176 160
Personalkostnader	10	-105 136	-88 541
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-532 896	-532 896
Summa rörelsekostnader		-1 918 534	-2 095 683
RÖRELSERESULTAT		407 828	-204 143
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		0	20
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 011 289	-702 970
Summa finansiella poster		-1 011 289	-702 950
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-603 462	-907 093
ÅRETS RESULTAT		-603 462	-907 093

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	106 197 666	106 730 562
Summa materiella anläggningstillgångar		106 197 666	106 730 562
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		106 197 666	106 730 562
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 597	12 827
Övriga fordringar	13	409	412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	99 013	113 232
Summa kortfristiga fordringar		115 019	126 471
Kassa och bank			
Kassa och bank		546 695	218 919
Summa kassa och bank		546 695	218 919
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		661 714	345 390
SUMMA TILLGÅNGAR		106 859 380	107 075 952

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2024-12-31	2023-12-31
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		-2 798 927	-1 891 834
Årets resultat		-603 462	-907 093
Summa fritt eget kapital		-3 402 389	-2 798 927
SUMMA EGET KAPITAL		81 826 361	82 429 823
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15	7 839 681	0
Summa långfristiga skulder		7 839 681	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		16 298 680	23 919 286
Leverantörsskulder		414 927	283 864
Övriga kortfristiga skulder		10 636	1 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	469 095	441 379
Summa kortfristiga skulder		17 193 338	24 646 129
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 859 380	107 075 952

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	407 828	-204 143
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	532 896	532 896
	940 724	328 753
Erhållen ränta	0	20
Erlagd ränta	-1 049 931	-647 149
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-109 208	-318 376
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	11 452	4 044
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	206 458	71 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	108 702	-242 486
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	309 525	8 020 282
Amortering av lån	-90 450	-7 920 040
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	219 075	100 241
ÅRETS KASSAFLÖDE	327 777	-142 245
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	218 919	361 164
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	546 695	218 919

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen 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	2024	2023
Årsavgifter, bostäder	2 087 231	1 513 909
Hysesintäkter, p-platser	57 900	105 177
El	140 753	162 000
Övriga intäkter	39 877	3 931
Summa	2 325 761	1 785 017

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Öres- och kronutjämning	0	-3
Elprisstöd	0	104 441
Övriga rörelseintäkter	600	2 084
Summa	600	106 522

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel	97 433	102 621
Städning	39 544	38 452
Besiktning och service	42 852	96 660
Snöskottning	35 900	28 563
Övrigt	0	42 549
Summa	215 729	308 845

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	11 344	0
Soprum/miljöanläggning	4 500	0
Dörrar och lås/porttele	24 105	26 576
Värme	2 150	0
Ventilation	21 178	0
Hissar	36 613	22 790
Gård/markytor	2 750	0
Försäkringsärende/vattenskada	74 679	0
Summa	177 319	49 366

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsel	439 092	629 300
Vatten	111 039	148 220
Sophämtning	32 270	30 796
Summa	582 401	808 316

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	31 699	29 088
Bredband	4 696	4 696
Arvode teknisk förvaltning	71 647	97 775
Summa	108 042	131 559

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Övriga förvaltningskostnader	49 904	75 308
Förbrukningsmaterial	18 750	628
Juridiska kostnader	46 332	12 016
Revisionsarvoden	22 000	18 875
Ekonomisk förvaltning	60 025	69 333
Summa	197 011	176 160

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	80 000	66 601
Sociala avgifter	25 136	20 964
Övriga personalkostnader	0	976
Summa	105 136	88 541

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 010 641	702 659
Övriga räntekostnader	648	311
Summa	1 011 289	702 970

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	108 597 796	108 597 796
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	108 597 796	108 597 796
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 867 234	-1 334 338
Årets avskrivning	-532 896	-532 896
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 400 130	-1 867 234
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	106 197 666	106 730 562
<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 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	409	412
Summa	409	412

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 195	50 744
Fastighetsskötsel	17 305	15 200
Städning	9 886	9 886
Försäkringspremier	18 758	18 299
Bredband	1 199	1 174
Förvaltning	18 462	17 929
Övr förutb kostn uppl int	13 208	0
Summa	99 013	113 232

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2024-12-31	SKULD	SKULD
			2024-12-31	2023-12-31
Danske Bank		5,04 %		8 239 922
Danske Bank	2025-03-03	3,17 %	7 839 683	7 839 683
Danske Bank	2026-01-30	3,99 %	7 839 681	7 839 681
Danske Bank	2025-03-30	3,57 %	8 458 997	
Summa			24 138 361	23 919 286
Varav kortfristig del			16 298 680	23 919 286

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 23 056 962 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 173	6 634
El	52 111	59 555
Utgiftsräntor	77 412	116 054
Vatten	27 117	24 763
Löner	76 200	53 500
Sociala avgifter	23 942	16 809
Förutbetalda avgifter/hyror	204 140	164 064
Summa	469 095	441 379

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	52 800 000	52 800 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vid årets slut är två av tre större lån korta lån, vilka planeras att bindas när ränteläget anses förmånligt. När kassan har nått en viss nivå och nya lån med lägre räntekostnader bundits föreslår styrelsen att månadsavgiften skall kunna minskas något. Det är alltjämt tidigt att förutse när detta kan ske.

En långvarig tvist föreligger med Svenska Hem sedan 2022. Tvisten avser åtgärdande av fel i samband med slutbesiktning och krav på dröjsmålsränta. Målet är att lösa tvisten under 2025. Det omtvistade beloppet är på ca 100 Tkr.

Underskrifter

_____, ____ - ____ - ____
Ort och datum

Mehrdad Hashemi Khaton Abadi
Styrelseordförande

Peter Gundersen
Styrelsesuppleant

Axel Nils Jonas Sandberg
Styrelseledamot

Ludwig Erikson
Styrelseledamot

Rita Imad Matti
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats ____ - ____ - ____

Krister Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 16:43

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 10.04.2025 22:15

DOCUMENT ID:

ry-D-PsBA1g

ENVELOPE ID:

B1LUZDJBCJL-ry-D-PsBA1g

DOCUMENT NAME:

Bostadsrättsföreningen Snödroppsgränd, 769634-6571 - Årsredovisning 2024.pdf

18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MEHRDAD HASHEMI KHATON ABA DI digitaleaps@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2025 21:36 13.04.2025 21:31	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.131.107
2. LUDWIG ERIKSON ludwig.erikson@gmail.com	Signed Authenticated	13.04.2025 21:39 13.04.2025 21:38	eID Low	Swedish BankID IP: 98.128.229.126
3. RITA IMAD MATTI ritaimatti@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 15:22 14.04.2025 15:20	eID Low	Swedish BankID IP: 31.211.206.202
4. Axel Nils Jonas Sandberg axel.sandberg94@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 16:41 14.04.2025 16:23	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.73.173
5. Stig Krister Holmgren krister.holmgren@finnhammars.se	Signed Authenticated	14.04.2025 16:43 14.04.2025 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 185.40.185.184

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Snödroppsgränd**
Org.nr. 769634-6571

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snödroppsgränd för år 2024-01-01—2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snödropsgränd för år 2024-01-01—2024-12-31 samt av förslagen till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande, 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
- 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.

Upplands Väsby 2025-

Krister Holmgren
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 16:51

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering • 10.04.2025 22:15

DOCUMENT ID:

H1DWDor0ye

ENVELOPE ID:

SJUbdJSakx-H1DWDor0ye

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 64352 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stig Krister Holmgren	 Signed	14.04.2025 16:51	eID	Swedish BankID
krister.holmgren@finnhammars.se	Authenticated	14.04.2025 16:51	Low	IP: 185.40.185.184

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed