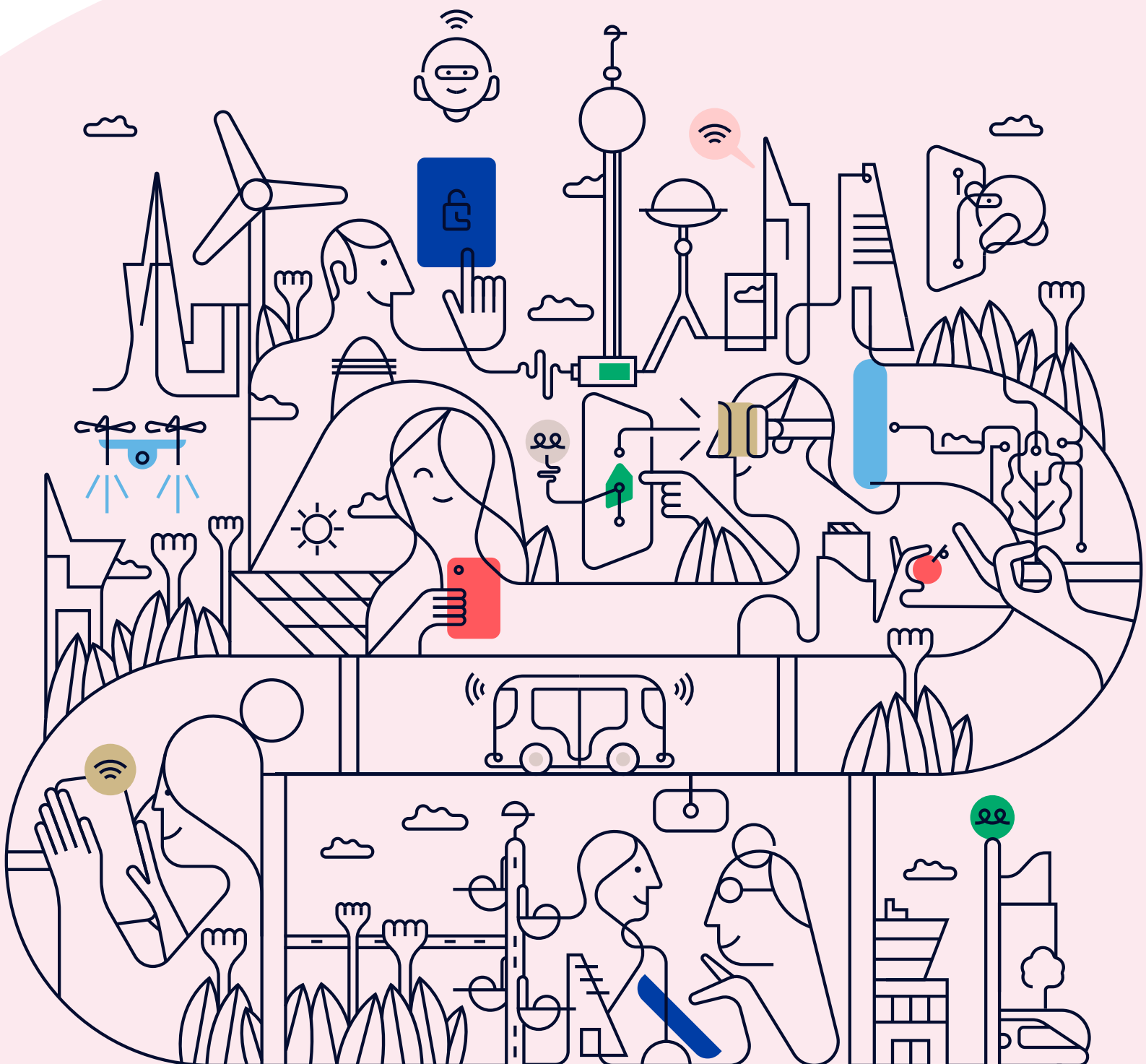




# Välkommen till årsredovisningen för Brf Strandsnäckan

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

|                                                          |              |
|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen .....</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse .....                             | s. 1         |
| Resultaträkning .....                                    | s. 1         |
| Balansräkning .....                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys .....                                  | s. 1         |
| Noter .....                                              | s. 1         |
| Giltighet .....                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse .....</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten .....                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation .....                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt .....                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust .....                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital .....                        | s. 5         |
| Resultatdisposition .....                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning .....</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning .....</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys .....</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter .....</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter .....</b>                               | <b>s. 16</b> |

## 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 Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-06. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-31 och nuvarande stadgar registrerades 2018-05-29 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| Rud 8:16             | 2019    | Göteborg |
| Rud 8:17             | 2019    | Göteborg |

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2018-2020 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 146 bostadsrätter om totalt 8 690 kvm. Byggnadernas totalyta är 8690 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                |             |
|----------------|-------------|
| Johan Farah    | Ordförande  |
| Simon Vallin   | Sekreterare |
| Anca Mousa     | Kassör      |
| Maria Kojander | Ledamot     |
| Yamini Selberg | Ledamot     |

### Valberedning

Ulf-Henrik Johansson, Fernando Da Silva Oliveira, Bim Mikael Olsson, Edvin Eriksson Johansson.

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

### Revisorer

Niklas Nyberg    Auktoriserad revisor    Ernst & Young AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

### Utförda historiska underhåll

**2022** ● Nya förråd - byggt 13 nya förråd

### Planerade underhåll

**2024** ● Montering av 13 övervakningskamera.  
Montering brytskydd förstärkning på samtliga dörrar i källarplanen.

### Avtal med leverantörer

Hisservice                      Schindler Hiss AB  
Nytt garageavtal            Balder AB

### Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Frölunda Park, med en andel på 11%.

Samfälligheten förvaltar frölunda park området. Trädgårdsskötsel, Snöröjning/gatusopning.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Lån nummer 3. Kreditnummer 3979 82 46810. Villkorsperiod 2020-09-21 - 2024-09-18. 0,95 %.

Har lagts om till 3 månaders rörlig bindningstid.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna inför 2024 med 19%.

Styrelsen var tvungna att höja årsavgifterna en gång till under året, 2024-11-01, för att täcka den ökade räntekostnaden-Avgiftshöjning blev 2,9 %.

#### Förändringar i avtal

Styrelsen har fått till ett nytt garageavtal med Balder och sänkt antalet platser från 57 till 45 platser.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 215 st. Tillkommande medlemmar under året var 18 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 217 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 13 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                          | 2024        | 2023        | 2022        | 2021        |
|----------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                    | 9 570 786   | 8 343 381   | 7 569 646   | 7 375 417   |
| Resultat efter fin. poster                         | -1 903 120  | -1 007 657  | -288 341    | -1 514 777  |
| Soliditet (%)                                      | 78          | 78          | 78          | 77          |
| Yttre fond                                         | 709 901     | 449 201     | 619 395     | 358 695     |
| Taxeringsvärde                                     | 281 000 000 | 281 000 000 | 281 000 000 | 241 000 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr         | 997         | 849         | -           | -           |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 90,5        | 87,0        | -           | -           |
| Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr     | 11 594      | 11 719      | 11 958      | 12 187      |
| Skuldsättning per kvm totalyta, kr                 | 11 594      | 11 719      | 11 958      | 12 187      |
| Sparande per kvm totalyta, kr                      | 147         | 237         | 369         | 178         |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 69          | 91          | 129         | 73          |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | 74          | 27          | 38          | 54          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 49          | 52          | 22          | 41          |
| Energikostnad per kvm totalyta, kr                 | 192         | 169         | 189         | 168         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 3,71        | 2,30        | 1,03        | -           |
| Räntekänslighet (%)                                | 11,63       | 13,80       | -           | -           |

**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 och vatten (totalt 382 269 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

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet.

På grund av högre räntor under 2024 har våra räntekostnader ökat med cirka 1 300 000 kr jämfört med 2023. Styrelsen har följt utveckling med räntorna noga och har även höjt avgifterna för att följa ränteutvecklingen.

## Förändringar i eget kapital

|                          | 2023-12-31         | Disponering av<br>föregående års<br>resultat | Disponering av<br>övriga poster | 2024-12-31         |
|--------------------------|--------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|--------------------|
| Insatser                 | 285 994 418        | -                                            | -                               | 285 994 418        |
| Upplåtelseavgifter       | 91 655 583         | -                                            | -                               | 91 655 583         |
| Fond, yttre<br>underhåll | 449 201            | -                                            | 260 700                         | 709 901            |
| Balanserat resultat      | -2 154 324         | -1 007 657                                   | -260 700                        | -3 422 680         |
| Årets resultat           | -1 007 657         | 1 007 657                                    | -1 903 120                      | -1 903 120         |
| <b>Eget kapital</b>      | <b>374 937 222</b> | <b>0</b>                                     | <b>-1 903 120</b>               | <b>373 034 102</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

|                                                                    |                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -3 161 981        |
| Årets resultat                                                     | -1 903 120        |
| Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -260 700          |
| <b>Totalt</b>                                                      | <b>-5 325 801</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                         |                   |
|-----------------------------------------|-------------------|
| Av fond för yttre underhåll ianspråkats | 110 401           |
| <b>Balanseras i ny räkning</b>          | <b>-5 215 400</b> |

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

## Resultaträkning

| 1 januari - 31 december                           | Not           | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 9 570 786         | 8 343 381         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 0                 | 139 214           |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>9 570 786</b>  | <b>8 482 595</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftskostnader                                   | 4, 5, 6, 7, 8 | -4 003 860        | -3 429 949        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -438 044          | -401 516          |
| Personalkostnader                                 | 10            | -230 961          | -246 409          |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -3 067 770        | -3 065 028        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-7 740 635</b> | <b>-7 142 902</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>1 830 151</b>  | <b>1 339 693</b>  |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |               | 25 689            | 19 933            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        | 11            | -3 758 960        | -2 367 282        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-3 733 271</b> | <b>-2 347 349</b> |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-1 903 120</b> | <b>-1 007 657</b> |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-1 903 120</b> | <b>-1 007 657</b> |



Balansräkning

| Tillgångar                                   | Not    | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------------------------|--------|-------------|-------------|
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Materiella anläggningstillgångar             |        |             |             |
| Byggnad och mark                             | 12, 17 | 472 819 577 | 475 558 297 |
| Summa materiella anläggningstillgångar       |        | 472 819 577 | 475 558 297 |
| SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 472 819 577 | 475 558 297 |
| OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                        |        |             |             |
| Kortfristiga fordringar                      |        |             |             |
| Kund- och avgiftsfordringar                  |        | 26 524      | 26 965      |
| Övriga fordringar                            | 13     | 2 478 265   | 2 318 239   |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 14     | 379 247     | 315 947     |
| Summa kortfristiga fordringar                |        | 2 884 036   | 2 661 151   |
| SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR                  |        | 2 884 036   | 2 661 151   |
| SUMMA TILLGÅNGAR                             |        | 475 703 613 | 478 219 448 |

Balansräkning

| Eget kapital och skulder                        | Not    | 2024-12-31                   | 2023-12-31                   |
|-------------------------------------------------|--------|------------------------------|------------------------------|
| <strong>EGET KAPITAL</strong>                   |        |                              |                              |
| <strong>Bundet eget kapital</strong>            |        |                              |                              |
| Medlemsinsatser                                 |        | 377 650 001                  | 377 650 001                  |
| Fond för yttre underhåll                        |        | 709 901                      | 449 201                      |
| <strong>Summa bundet eget kapital</strong>      |        | <strong>378 359 902</strong> | <strong>378 099 202</strong> |
| <strong>Ansamlad förlust</strong>               |        |                              |                              |
| Balanserat resultat                             |        | -3 422 680                   | -2 154 324                   |
| Årets resultat                                  |        | -1 903 120                   | -1 007 657                   |
| <strong>Summa ansamlad förlust</strong>         |        | <strong>-5 325 800</strong>  | <strong>-3 161 980</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL</strong>             |        | <strong>373 034 102</strong> | <strong>374 937 222</strong> |
| <strong>Långfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     | 15, 17 | 33 221 140                   | 67 166 448                   |
| <strong>Summa långfristiga skulder</strong>     |        | <strong>33 221 140</strong>  | <strong>67 166 448</strong>  |
| <strong>Kortfristiga skulder</strong>           |        |                              |                              |
| Skulder till kreditinstitut                     | 15, 17 | 67 528 532                   | 34 669 476                   |
| Leverantörsskulder                              |        | 706 447                      | 221 201                      |
| Övriga kortfristiga skulder                     |        | 37 111                       | 0                            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 16     | 1 176 281                    | 1 225 101                    |
| <strong>Summa kortfristiga skulder</strong>     |        | <strong>69 448 371</strong>  | <strong>36 115 778</strong>  |
| <strong>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</strong> |        | <strong>475 703 613</strong> | <strong>478 219 448</strong> |

## Kassaflödesanalys

| 1 januari - 31 december                                                         | 2024              | 2023              |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>1 830 151</b>  | <b>1 339 693</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                   |                   |
| Årets avskrivningar                                                             | 3 067 770         | 3 065 028         |
|                                                                                 | <b>4 897 921</b>  | <b>4 404 721</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 25 689            | 19 933            |
| Erlagd ränta                                                                    | -3 729 480        | -2 401 522        |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 194 130</b>  | <b>2 023 131</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                   |                   |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -64 016           | 272 014           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 444 057           | -697 403          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>1 574 171</b>  | <b>1 597 743</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                   |                   |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -329 050          | 0                 |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-329 050</b>   | <b>0</b>          |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                   |                   |
| Upptagna lån                                                                    | 0                 | 273 606           |
| Amortering av lån                                                               | -1 086 252        | -2 355 589        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-1 086 252</b> | <b>-2 081 983</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>158 869</b>    | <b>-484 240</b>   |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 980 188</b>  | <b>2 464 428</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>2 139 057</b>  | <b>1 980 188</b>  |

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Strandsnäckan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### 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 - 6,67 % |
| Markanläggningar | 10 %       |

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### 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        | 7 920 024        | 6 623 328        |
| Hysesintäkter garage        | 763 119          | 833 211          |
| Hysesintäkter förråd        | 0                | 43 876           |
| Intäkter kabel-TV           | 360 912          | 360 912          |
| Varmvatten, moms            | 74 971           | 70 505           |
| El, moms                    | 307 235          | 302 899          |
| Övriga intäkter             | 600              | 695              |
| Övernattnings-/gästlägenhet | 14 200           | 0                |
| Påminnelseavgift            | 660              | 720              |
| Dröjsmålsränta              | 0                | 60               |
| Pantsättningsavgift         | 9 072            | 8 883            |
| Överlåtelseavgift           | 14 090           | 10 504           |
| Administrativ avgift        | 931              | 0                |
| Andrahandsuthyrning         | 84 542           | 59 838           |
| Vidarefakturerade kostnader | 20 434           | 27 954           |
| Öres- och kronutjämning     | -4               | -4               |
| <b>Summa</b>                | <b>9 570 786</b> | <b>8 343 381</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2024     | 2023           |
|-----------------|----------|----------------|
| Elstöd          | 0        | 231 180        |
| Övriga intäkter | 0        | -91 966        |
| <b>Summa</b>    | <b>0</b> | <b>139 214</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                                | 2024             | 2023             |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel enl avtal    | 187 558          | 179 980          |
| Fastighetsskötsel utöver avtal | 29 575           | 10 129           |
| Larm och bevakning             | 24 584           | 375              |
| Städning enligt avtal          | 124 571          | 119 538          |
| Städning utöver avtal          | 980              | 8 214            |
| Hissbesiktning                 | 11 601           | 8 429            |
| Myndighetstillsyn              | 0                | 20 113           |
| Gårdkostnader                  | 0                | 784              |
| Gemensamma utrymmen            | 1 287            | 2 458            |
| Garage/parkering               | 1 006 492        | 946 710          |
| Snöröjning/sandning            | 29 416           | 5 136            |
| Serviceavtal                   | 124 954          | 96 942           |
| Förbrukningsmaterial           | 1 762            | 54 978           |
| <b>Summa</b>                   | <b>1 542 780</b> | <b>1 453 785</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                              | 2024           | 2023           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Bostadsrättslägenheter       | 0              | 7 470          |
| Tvättstuga                   | 0              | 975            |
| Trapphus/port/entr           | 3 025          | 3 075          |
| Dörrar och lås/porttele      | 24 910         | 63 177         |
| VVS                          | 10 982         | 13 687         |
| Värmeanläggning/undercentral | 0              | 3 638          |
| Ventilation                  | 10 445         | 16 229         |
| Elinstallationer             | 5 226          | 6 123          |
| Hissar                       | 40 264         | 36 316         |
| Fasader                      | 325            | 300            |
| Fönster                      | 3 823          | 0              |
| Vattenskada                  | 20 243         | 375            |
| Skador/klotter/skadegörelse  | 22 246         | 7 603          |
| <b>Summa</b>                 | <b>141 489</b> | <b>158 967</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|                | 2024           | 2023     |
|----------------|----------------|----------|
| Installationer | 49 641         | 0        |
| Källare        | 60 760         | 0        |
| <b>Summa</b>   | <b>110 401</b> | <b>0</b> |

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|                         | 2024             | 2023             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| El                      | 597 394          | 787 757          |
| Uppvärmning             | 644 077          | 235 421          |
| Vatten                  | 427 194          | 448 328          |
| Sophämtning/renhållning | -75 941          | 87 422           |
| <b>Summa</b>            | <b>1 592 724</b> | <b>1 558 928</b> |

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

|                        | 2024           | 2023           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 105 052        | 111 199        |
| Bredband               | 391 226        | 355 403        |
| Samfällighetsavgifter  | 120 188        | 161 792        |
| Korr. fastighetsskatt  | 0              | -370 126       |
| <b>Summa</b>           | <b>616 466</b> | <b>258 268</b> |

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                                 | 2024           | 2023           |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Kreditupplysning                | 2 952          | 0              |
| Tele- och datakommunikation     | 733            | 5 475          |
| Juridiska åtgärder              | 5 438          | 37 688         |
| Inkassokostnader                | 2 646          | 3 136          |
| Revisionsarvoden extern revisor | 71 000         | 33 000         |
| Styrelseomkostnader             | 1 228          | 0              |
| Fritids och trivselkostnader    | 3 075          | 0              |
| Föreningskostnader              | 2 275          | 17 909         |
| Förvaltningsarvode enl avtal    | 210 832        | 187 286        |
| Överlåtelsekostnad              | 22 066         | 18 380         |
| Pantsättningskostnad            | 15 766         | 14 184         |
| Övriga förvaltningsarvoden      | 38 091         | 29 876         |
| Korttidsinventarier             | 0              | 1 949          |
| Administration                  | 27 312         | 23 328         |
| Konsultkostnader                | 34 630         | 29 306         |
| <b>Summa</b>                    | <b>438 044</b> | <b>401 516</b> |

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                     | 2024           | 2023           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Styrelsearvoden     | 175 748        | 187 500        |
| Arbetsgivaravgifter | 55 213         | 58 909         |
| <b>Summa</b>        | <b>230 961</b> | <b>246 409</b> |

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                              | 2024             | 2023             |
|------------------------------|------------------|------------------|
| Räntekostnader fastighetslån | 3 758 506        | 2 366 295        |
| Dröjsmålsränta               | 454              | 72               |
| Övriga finansiella kostnader | 0                | 915              |
| <b>Summa</b>                 | <b>3 758 960</b> | <b>2 367 282</b> |

| NOT 12, BYGGNAD OCH MARK                      | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-----------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>          |                    |                    |
| Ingående                                      | 485 775 000        | 485 775 000        |
| Årets inköp                                   | 326 308            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>486 101 308</b> | <b>485 775 000</b> |
| <b>Ackumulerad avskrivning</b>                |                    |                    |
| Ingående                                      | -10 216 703        | -7 151 675         |
| Årets avskrivning                             | -3 065 028         | -3 065 028         |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-13 281 731</b> | <b>-10 216 703</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>472 819 577</b> | <b>475 558 297</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>277 511 525</i> | <i>277 511 525</i> |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 216 000 000        | 216 000 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 65 000 000         | 65 000 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>281 000 000</b> | <b>281 000 000</b> |

| NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR      | 2024-12-31       | 2023-12-31       |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Skattekonto                    | 339 208          | 282 986          |
| Momsavräkning                  | 0                | 49 989           |
| Övriga kortfristiga fordringar | 0                | 5 076            |
| Transaktionskonto              | 1 596 601        | 912 014          |
| Borgo räntekonto               | 542 456          | 1 068 174        |
| <b>Summa</b>                   | <b>2 478 265</b> | <b>2 318 239</b> |

| NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH<br>UPPLUPNA INTÄKTER | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader                                  | 333 240        | 251 539        |
| Förutbet försäkr premier                                | 10 036         | 0              |
| Förutbet bredband                                       | 0              | 30 093         |
| Upplupna intäkter                                       | 35 971         | 34 315         |
| <b>Summa</b>                                            | <b>379 247</b> | <b>315 947</b> |



| NOT 15, SKULDER TILL<br>KREDITINSTITUT | Villkors-<br>ändringsdag | Räntesats<br>2024-12-31 | Skuld<br>2024-12-31 | Skuld<br>2023-12-31 |
|----------------------------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| Nordea                                 | 2025-09-18               | 2,99 %                  | 33 583 224          | 33 945 308          |
| Nordea                                 | 2025-09-17               | 4,68 %                  | 33 583 224          | 33 945 308          |
| Nordea                                 | 2026-09-16               | 4,72 %                  | 33 583 224          | 33 945 308          |
| Summa                                  |                          |                         | 100 749 672         | 101 835 924         |
| Varav kortfristig del                  |                          |                         | 67 528 532          | 34 669 476          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 95 318 412 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<br>FÖRUTBETALDA INTÄKTER | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---------------------------------------------------------|------------|------------|
| Upplupna kostnader                                      | 7 138      | 0          |
| Uppl kostn el                                           | 73 971     | 91 442     |
| Uppl kostnad Värme                                      | 83 116     | 70 657     |
| Uppl kostnad Extern revisor                             | 36 000     | 0          |
| Uppl kostn räntor                                       | 100 332    | 70 852     |
| Uppl kostn vatten                                       | 61 853     | 137 279    |
| Uppl kostnad Sophämtning                                | 10 037     | 100 000    |
| Uppl kostnad arvoden                                    | 22 500     | 75 000     |
| Beräknade uppl. sociala avgifter                        | 7 070      | 23 565     |
| Förutbet hyror/avgifter                                 | 774 264    | 656 306    |
| Summa                                                   | 1 176 281  | 1 225 101  |

| NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER | 2024-12-31  | 2023-12-31  |
|----------------------------|-------------|-------------|
| Fastighetsinteckning       | 108 625 000 | 108 625 000 |

**NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Höjd årsavgift inför 2025 med 5% på grund av ökade driftkostnad och räntekostnader och för att få ihop budget för 2025. Enligt ny lag krävs det ett sparande för framtida underhåll. Vi har valt att sätta av 120 kr/kvm i vår budget på rekommendation av vår ekonomisk förvaltare hos SBC.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Anca Mousa  
Kassör

---

Johan Farah  
Ordförande

---

Maria Kojander  
Ledamot

---

Simon Vallin  
Sekreterare

---

Yamini Selberg  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Ernst & Young AB  
Niklas Nyberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

07.05.2025 10:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2025 13:36

DOCUMENT ID:

HJ7PCMXIxgl

ENVELOPE ID:

rJgDRMXIlee-HJ7PCMXIxgl

DOCUMENT NAME:

Brf Strandsnäckan, 769634-5383 - Årsredovisning 2024.pdf  
18 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                         | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                               |
|---------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------|
| 1. ANCA MOUSA<br>anca2000@yahoo.com               | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 06:08<br>06.05.2025 06:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.231.176.79   |
| 2. JOHAN FARAH<br>johanfarah@hotmail.se           | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 09:07<br>05.05.2025 13:37 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 94.234.88.11    |
| 3. MARIA KOJANDER<br>m.kojander17@gmail.com       | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 09:10<br>05.05.2025 15:00 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 78.72.77.107    |
| 4. YAMINI SELBERG<br>yamini.lind@live.se          | Signed<br>Authenticated | 06.05.2025 11:24<br>05.05.2025 17:22 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 81.231.81.157   |
| 5. SIMON VALLIN<br>simonalexandervallin@gmail.com | Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 09:44<br>07.05.2025 09:44 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 90.129.195.149  |
| 6. KARL NIKLAS NYBERG<br>niklas.nyberg@se.ey.com  | Signed<br>Authenticated | 07.05.2025 10:09<br>07.05.2025 10:07 | eID<br>Low | Swedish BankID<br>IP: 213.115.250.205 |

\* 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