

Brf Snödroppen

i Nyköping

Årsredovisning 2024



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Snödroppen 13 med säte i Nyköping org.nr. 716403-3792 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 Sörmland. 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)	1 178

Totalt 12 objekt1 178

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 Marie Eriksson	Ledamot
Michael Karlsson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen eller 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 2024-05-07. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar, varav tre genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 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 och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-04.

Underhåll

Föreningens 5-åriga underhållsplan har reviderats. Fokus i denna plan är fortsatta insatser för både fastigheter och markytor.

Föreningen har samarbete med sakkunnig inom fastighetsunderhåll.

Föreningens långsiktiga och systematiska arbete för att förebygga vattenskador respektive risk för brand har fortsatt under 2024.

När det gäller att **förebygga vattenskador** under 2024 har fortsatta insatser gjorts för att informera medlemmarna om vikten att sköta om lägenheternas/ föreningens avloppsrör och hur detta bör ske.

Under 2024 har **brandskyddsarbete** skett i form av Egenkontroll.

1. Åtgärder efter genomförd Brandskyddsround.
2. Flera seriekopplade brandvarnare har installerats i röda huset.
3. Nya brandsläckare har inköpts och placerats i trapphus och tvättstuga
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.

Övrig föreningsinformation

Föreningen har ökat sitt långsiktiga sparande och sparkontot i SBAB har använts för detta ändamål. En likviditetsanalys har gjorts under året av föreningens ekonom.

Föreningens stammar är från 1980 och beslut har tagits om att genomföra en förstudie under 2025 inför ett kommande stambyte.

I årsavgiften ingår tillgång till kabel-TV (med streaming möjlighet), carport och bostadsrättstillägg. Kostnader för uppvärmning och varmvatten ingår inte. Dessa kostnader utgår från individuell förbrukning.

Debiteringsmodellen för varmvatten i röda huset har två delar; den ena som baseras på faktisk förbrukning och den andra som är en serviceavgift för tillgången av varmvatten (lika stor för alla boende i röda huset).

Två gemensamma arbetsdagar genomfördes under året, den 27 april och den 26 oktober. Den årliga gårdsfesten anordnades den 10 augusti.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Artal	Åtgärd
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. Entrétak 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 avlufts-rör 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.
2024	Stolpar och grindluckor till den östra carporten har renoverats.
2024	Två fönster har bytts ut i röda huset (till alu-bågar) och två fönsterbågar i vita huset har renoverats.

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:

Fortsatt byte av ventilationsaggregat (två lägenheter återstår)

Eventuellt behov av ett stambyte.

Målning av vita husets fasad

Årtal	Åtgärd
2025	Förstudie inför ett eventuellt stambyte
2025	Byte av bärande delar i västra carporten

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 17.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	231	262	196	166	129
Skuldsättning, kr/kvm	2 955	3 052	3 150	3 247	2 833
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 955	3 052	3 150	3 247	2 833
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	6
Energikostnad, kr/kvm	83	59	83	83	78
Årsavgifter, kr/kvm	551	520	520	489	499
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	80	95	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	579	651	546	521	527
Nettoomsättning, tkr	678	647	643	613	621
Resultat efter finansiella poster, tkr	90	143	52	28	-61
Soliditet, %	15	13	10	8	8

* Från och med 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2021 inte är jämförbart mellan åren. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

** För definition och förklaring av nyckeltal se not 1.

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	190 116	0	62 958	253 074
S:a bundet eget kapital, kr	1 850 116	0	62 958	1 913 074
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 438 145	142 939	-62 958	-1 358 164
Årets resultat, kr	142 939	-142 939	90 069	90 069
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 295 206	0	27 111	-1 268 095
S:a eget kapital, kr	554 910	0	90 069	644 979

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 100 000 kr samt ianspråktagande skett med 37 042 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	-1 295 206
Årets resultat, kr	90 069
Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	37 042
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 268 095

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 268 095

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	677 962	647 496
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 675	119 665
Summa Rörelseintäkter		681 637	767 161
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-348 677	-381 228
Övriga externa kostnader	Not 5	-10 083	-12 382
Personalkostnader		-705	-977
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-144 797	-144 797
Summa Rörelsekostnader		-504 261	-539 384
Rörelseresultat		177 376	227 777
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 329	2 881
Räntekostnader och liknande resultatposter		-95 636	-87 718
Summa Finansiella poster		-87 307	-84 837
Resultat efter finansiella poster		90 069	142 939
Resultat före skatt		90 069	142 939
Årets resultat		90 069	142 939

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	3 668 039	3 812 836
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 7	47 056	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		3 715 096	3 812 836
Summa Anläggningstillgångar		3 715 096	3 812 836

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar		182 332	169 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	55 693	54 006
Summa Kortfristiga fordringar		238 025	223 915

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 9	265 662	257 633
Summa Kassa och bank		265 662	257 633
Summa Omsättningstillgångar		503 687	481 548

Summa Tillgångar		4 218 783	4 294 384
------------------	--	-----------	-----------

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	1 660 000	1 660 000
Fond för yttre underhåll	253 074	190 116
Summa Bundet eget kapital	1 913 074	1 850 116
Ansamlad förlust		
Balanserat resultat	-1 358 164	-1 438 145
Årets resultat	90 069	142 939
Summa Ansamlad förlust	-1 268 096	-1 295 206
Summa Eget kapital	644 978	554 909

Skulder

Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	2 762 480	2 194 750
Summa Långfristiga skulder		2 762 480	2 194 750
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	718 000	1 400 730
Leverantörsskulder		22 312	67 002
Skatteskulder		1 630	2 443
Övriga kortfristiga skulder	Not 12	11 602	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	57 781	74 549
Summa Kortfristiga skulder		811 325	1 544 724
Summa Skulder		3 573 805	3 739 474
Summa Eget kapital och skulder		4 218 783	4 294 384

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01

2024-12-31

2023-01-01

2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	177 376	227 777
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	144 797	144 797
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	144 797	144 797
Erhållen ränta	8 329	2 881
Erlagd ränta	-91 441	-87 718
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	239 060	287 736
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 986	1 241
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-54 864	-42 572
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-56 850	-41 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten	182 210	246 405
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-47 056	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-47 056	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-115 000	-115 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-115 000	-115 000
Årets kassaflöde	20 154	131 405
Likvida medel vid årets början	413 573	282 168
Likvida medel vid årets slut	433 726	413 573

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).
- Periodiskt underhåll ingår i driftskostnader.

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	261 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida

placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	613 992	577 797
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	21 802	0
	Hyror förbrukningsbaserad	13 763	39 664
	Övriga primära intäkter	28 405	30 035
	Summa Bruttoomsättning	677 962	647 496
	Summa Nettoomsättning	677 962	647 496
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	105 903
	Övriga sekundära intäkter	3 675	13 762
	Summa Övriga rörelseintäkter	3 675	119 665

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-29 978	-38 296
	Snö och halk-bekämpning	-15 145	-20 456
	Reparationer	-26 727	-39 982
	Planerat underhåll	-37 042	-23 366
	Försäkringsskador	0	-106 762
	El *	-59 666	-44 220
	Vatten	-37 804	-25 806
	Sophämtning	-19 089	-17 052
	Fastighetsförsäkring	-49 337	0
	Kabel-TV och bredband	-18 703	-17 552
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-19 304	-19 068
	Förvaltningsavtalskostnader	-35 881	-28 668
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-348 677	-381 228

Föreningens kostnad för elförbrukning under 2024 var 59 666 kr, varav 46 612 kr var kostnaden för uppvärmning av varmvatten i röda huset.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-829	-2 856
	Administrationskostnader	-3 336	-3 151
	Medlemsavgifter	-4 190	-4 190
	Föreningsverksamhet	-1 728	-585
	Övriga förvaltningskostnader	0	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-10 083	-12 382

Not 6	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	6 705 804	6 705 804
	Ingående anskaffningsvärde mark	120 000	120 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	6 825 804	6 825 804
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-3 012 968	-2 868 172
	Årets avskrivningar	-144 797	-144 797
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-3 157 765	-3 012 968
	Utgående redovisat värde	3 668 039	3 812 836
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	8 400 000	8 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 649 000	2 649 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	11 049 000	11 049 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 883 000	3 883 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	3 883 000	3 883 000
Not 7	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Årets investeringar	47 056	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	47 056	0
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 693	54 006
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 693	54 006
Not 9	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	5 000	5 000
	SBAB räntebärande konto	260 662	252 633
	Summa Kassa och bank	265 662	257 633

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,95%	2027-10-30	791 750	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,24%	2026-03-01	800 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,01%	2025-06-30	603 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,1%	2025-01-30	608 480	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,47%	2028-12-30	677 250	115 000
			3 480 480	115 000

Långfristig del	2 154 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	115 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 211 480
Kortfristig del	1 326 480
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	115 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	460 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,52%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	2,95%	2027-10-30	791 750	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,24%	2026-03-01	800 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,01%	2025-06-30	603 000	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,1%	2025-01-30	608 480	0
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,47%	2028-12-30	677 250	115 000
			3 480 480	115 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	115 000
Lån som ska konverteras inom ett år	1 211 480
Kortfristig del	1 326 480

Not 12 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder		
Momsskuld	8 890	0
Övriga kortfristiga skulder	2 712	0
Summa Övriga skulder	11 602	0

Not 13	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	43 819	55 242
	Upplupna räntekostnader	7 930	3 735
	Övriga upplupna kostnader	6 032	15 572
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	57 781	74 549

Årsredovisningen har signerats digitalt av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 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 2024 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 verksamhet, art, 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 / 2025

Revisionsberättelsen har signerats digitalt.

Georgia Katihalidou
av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Snödroppen 13 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TURID ÖHMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 14:44:15



ÅSA MARIE ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 14:56:02



MONICA BOSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 17:23:06



GEORGIA KATIHALIDOU

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 08:59:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Snödroppen 13 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GEORGIA KATIHALIDOU

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 21:43:31



HSB - där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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 omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförföring 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.