
Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

BRF Snäckgårdsbaden 1
Org nr: 769621-8549



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter	12

Bilagor Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Snäckgårdsbaden 1
för härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-04. Stadgan ändrades senast 2024-04-18 och de nya stadgarna registrerades i mars 2025. En extra föreningsstämma hölls 2025-10-28 varvid ett första beslut togs om ändring av stadgarna för att möjliggöra att utgifter som föreningen betalar baserat på antalet lägenheter, också skall kunna utdebiteras på lägenhetsinnehavarna med samma belopp oavsett lägenhetsyta. Vidare en helt ny lydelse av bestämmelserna om kallelse till stämma som även tydliggör att stämman kan hållas digitalt. På den ordinarie stämman under våren 2026 kommer stämman att föreslås fatta beslut nummer 2 för ändring av stadgarna.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat har belastats av lägre kostnader för reparationer än vad som antogs i budgeten och resultatet ger full täckning för en stadgeenlig avsättning till underhållsfonden. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 126 tkr, vilket inte påverkar föreningens likviditet. Amortering av föreningens lån som uppgått till 1 017 tkr minskar däremot likviditeten.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 212% till 278%.

Föreningen har under hösten 2025 tecknat avtal om förtida räntebindning på ett lån som skall omsättas den 16 april 2026. Genom avtalet har löptiden på lånet förlängts till 16 oktober 2029 samtidigt som räntan sänkts från 3,42% till 3,01%. Lånet har därför klassificerats som långfristigt på balansdagen och i bokslutet för år 2025 (enligt Srf U 8).

I resultatet ingår avskrivningar med 1 126 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 752 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snäckgårdsbaden 5 på Gotland. På fastigheterna finns 1 byggnad med 62 lägenheter uppförda, varav 8 andelslägenheter. I byggnaden finns även bastu, gym, biorum samt samlingslokal. Fastigheten var klar för inflyttning i december 2012. Fastigheternas adress är Snäckbacken 8 i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår för de 8 andelslägenheterna i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är medlem i Snäckgårdsbaden samfällighetsförening, org.nr. 717914-6571 som förvaltar gemensamhetsanläggningen Visby Snäckgården ga:2. Föreningens andel är 19,9%. Anläggningen innehåller två pooler, två tennisbanor och kringliggande ytor för friluftsliv. Marken ägs av Region Gotland.

✍

Lägenhetsfördelning	
Standard	Antal
2 rum och kök	21
3 rum och kök	19
4 rum och kök	21
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer	
Användning	Antal
Antal p-platser	62

Total tomtarea 824 m²

Bostäder bostadsrätt 4 171 m²

Total bostadsarea 4 171 m²

Årets taxeringsvärde 74 600 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 68 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Arriba Byggnads AB	Teknisk förvaltning
Arriba Byggnads AB	Fastighetsskötsel
Hembry	Lokalvård
Ragn-Sells	Hämtning källsortering
GEAB	Elhandel
Hiss & Elservice	Hisservice
Tele2	TV, data, telefoni
TBO	Balkonger

Styrelsen fattade under våren 2025 beslut om att säga upp avtalet med Riksbyggen avseende ekonomisk förvaltning vid utgången av 2025 och tecknade samtidigt avtal med Simpleko, ett dotterbolag till Riksbyggen, om motsvarande förvaltning från och med år 2026.

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 221 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Vid årets ingång uppgick reparationsfonden till 1 020 105 kr. Under året har 204 000 kr avsatts och 0 kr har tagits i anspråk. Vid årets utgång uppgår reparationsfonden till 1 224 105 kr.

Övergång till K3 under 2026

Bokföringsnämnden (BFN) har under våren 2025 beslutat att uppdatera regelverket för K2. Uppdateringen innebär att det blir tvingande för en bostadsrättsförening att tillämpa K3 i sin årsredovisning för det räkenskapsår som inleds närmast efter utgången av år 2025. Styrelsen inledde hösten 2025 arbetet med att ta fram underlag för upprättande av en komponentindelad underhållsplan till stöd för övergången till K3 och för tillämpning av avsättningar till underhållsfond baserad på en sådan plan. Styrelsen målsättning är att planen skall vara färdig och kunna presenteras för medlemmarna i anslutning till ordinarie stämma under våren 2026.



Efter den senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Håkansson	Ordförande	2026
Tuss Almgren	Ledamot	2027
Sara Wilhelmsson	Ledamot	2026
Annelie Frick	Ledamot	2027
Lars Aspling	Ledamot	2027

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Olsson	Suppleant	2026
Sven-Åke Asklander	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB/Emma Järlö	Auktoriserad revisor	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 129 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 15 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 131 personer.

Föreningens årsavgifter höjdes med 6% från 2025-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 060 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 12).

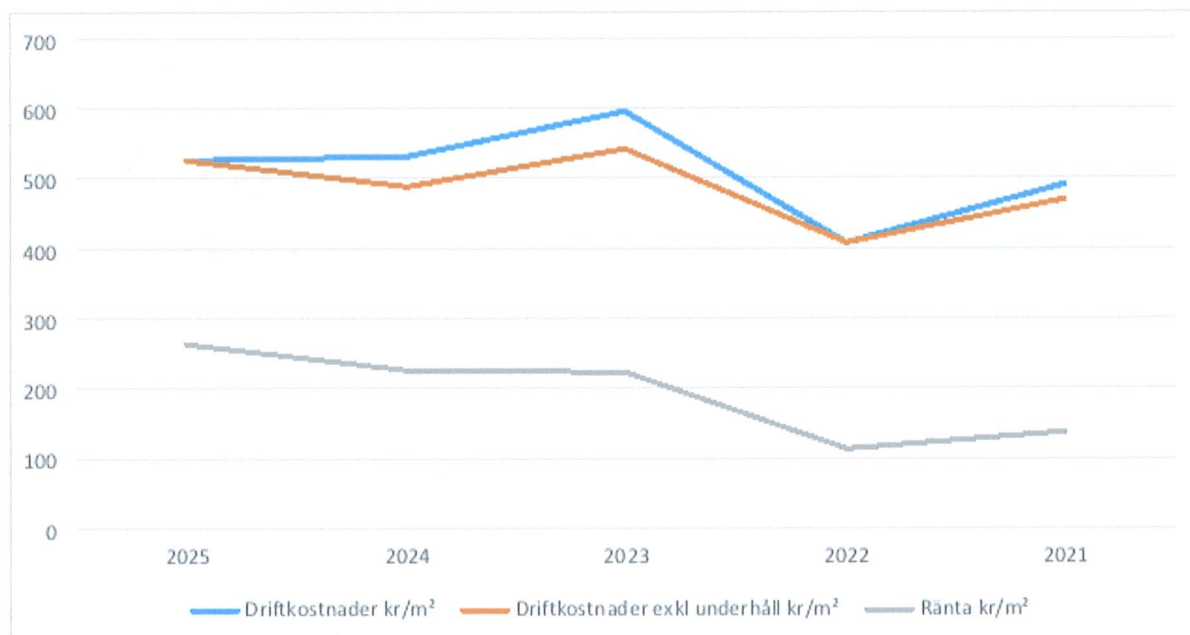
5

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 4 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning*	5 263	4 914	4 493	4 060
Rörelsens intäkter	5 525	5 146	4 754	4 328
Resultat efter finansiella poster*	626	487	-162	502
Resultat exkl avskrivningar	1 752	1 596	938	1 628
Balansomslutning	170 679	171 469	171 825	172 563
Årets kassaflöde	440	477	348	-675
Soliditet %*	79	78	78	78
Likviditet %	278	212	208	213
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	87	88	89	88
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 149	1 087	1 017	918
Driftkostnader kr/kvm	526	531	596	406
Energikostnad kr/kvm*	312	265	227	213
Underhållsfond kr/kvm	293	245	240	247
Sparande kr/kvm*	420	427	280	390
Ränta kr/kvm	263	225	223	113
Skuldsättning kr/kvm*	8 367	8 611	8 814	9 004
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	8 367	8 611	8 814	9 004
Räntekänslighet %*	7,3	7,9	8,7	9,8

* obligatoriska nyckeltal



5

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

5

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	134 310 000	1 020 105	-1 443 025	487 121
Disposition enl. årsstämmobeslut			487 121	-487 121
Reservering underhållsfond		204 000	-204 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				626 081
Vid årets slut	134 310 000	1 224 105	-1 159 904	626 081

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-955 904
Årets resultat	626 081
Årets fondreservering	-204 000
Summa	-533 824

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 533 824

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

9

Resultaträkning

		2025-01-01	2024-01-01
Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 263 231	4 914 370
Övriga rörelseintäkter	Not 3	261 886	231 493
Summa rörelseintäkter		5 525 117	5 145 864
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 190 858	-2 202 719
Övriga externa kostnader	Not 5	-478 969	-446 275
Personalkostnader	Not 6	-95 493	-101 993
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 125 567	-1 108 470
Summa rörelsekostnader		-3 890 886	-3 859 457
Rörelseresultat		1 634 231	1 286 407
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 787	12 363
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	76 660	125 220
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 097 597	-936 870
Summa finansiella poster		-1 008 150	-799 286
Resultat efter finansiella poster		626 081	487 121
Årets resultat		626 081	487 121

5

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	165 534 292	166 634 350
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	154 663	180 171
Summa materiella anläggningstillgångar		165 688 955	166 814 521
Summa anläggningstillgångar		165 688 955	166 814 521
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	1 508	86 491
Övriga fordringar	Not 14	26	2 861
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	139 433	155 360
Summa kortfristiga fordringar		140 967	244 712
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	4 849 512	4 409 372
Summa kassa och bank		4 849 512	4 409 372
Summa omsättningstillgångar		4 990 479	4 654 084
Summa tillgångar		170 679 434	171 468 605

5

Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	134 310 000	134 310 000	
Fond för yttre underhåll	1 224 105	1 020 105	
Summa bundet eget kapital	135 534 105	135 330 105	
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond	0	-161 693	
Balanserat resultat	-1 159 904	-1 281 332	
Årets resultat	626 081	487 121	
Summa fritt eget kapital	-533 824	-955 904	
Summa eget kapital	135 000 281	134 374 201	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	33 882 306	34 899 306
Summa långfristiga skulder		33 882 306	34 899 306
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 017 000	1 017 000
Leverantörsskulder	Not 18	21 796	264 061
Övriga skulder	Not 19	75 896	356 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	682 155	557 881
Summa kortfristiga skulder		1 796 847	2 195 098
Summa eget kapital och skulder	170 679 434	171 468 605	

5

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025	2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 634 231	1 286 407
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 125 567	1 108 470
Utdelningar (Länsförsäkringar)	12 787	12 363
	2 772 584	2 407 240
Erhållen ränta	76 660	125 220
Erlagd ränta	-1 097 597	-936 870
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 751 647	1 595 590
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	103 745	-82 814
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-398 251	-11 546 304
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 457 141	-10 033 528
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-188 583
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-188 583
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Förändring av skuld	-1 017 000	10 699 100
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 017 000	10 699 100
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	440 141	476 989
Likvida medel vid årets början	4 409 372	3 932 382
Likvida medel vid årets slut	4 849 512	4 409 372
Kassa och Bank BR	4 849 512	4 409 372

5

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier (gymtrustning)	Linjär	5
Installationer (serviskabel och taggsystem)	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 421 376	4 171 116
Hyror, p-platser	242 850	197 500
Hyror, övriga	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-2 700	-1 500
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-120	-300
Elavgifter	258 299	213 334
Kabel-tv-avgifter	156 264	156 264
Övriga lokalintäkter	7 800	9 900
Övriga avgifter	38 040	38 040
Övriga ersättningar	18 440	21 206
Övriga sidointäkter	115 778	101 612
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	5	-2
Summa nettoomsättning	5 263 231	4 914 370

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	261 886	231 493
Summa övriga rörelseintäkter	261 886	231 493

5

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Underhåll	0	-186 708
Reparationer	-220 906	-196 553
Försäkringspremier	-56 404	-55 492
Kabel- och digital-TV	-136 693	-134 879
Obligatoriska besiktningar	-36 138	-14 522
Bevakningskostnader	0	1
Snö- och halkbekämpning	23 374	-40 940
Förbrukningsinventarier	-35 534	-24 521
Vatten	-410 191	-347 202
Fastighetsel	-892 717	-757 337
Sophantering och återvinning	-110 488	-142 395
Förvaltningsarvode drift	-315 161	-302 172
Summa driftskostnader	-2 190 858	-2 202 719

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-101 278	-97 039
Lokalkostnader	-2 475	-12 026
IT-kostnader	-26 536	-25 597
Arvode, yrkesrevisorer	-25 919	-24 810
Övriga förvaltningskostnader	-12 523	-9 425
Kreditupplysningar	-3 241	-1 416
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 904	-23 207
Representation	-974	-4 527
Kontorsmateriel	0	-1 746
Telefon och porto	-641	-1 041
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-18
Medlems- och föreningsavgifter	-6 490	-6 490
Bankkostnader	-5 124	-5 854
Övriga externa kostnader	-275 865	-233 080
Summa övriga externa kostnader	-478 969	-446 275

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Styrelsearvoden	-80 598	-88 950
Sociala kostnader	-14 895	-13 043
Summa personalkostnader	-95 493	-101 993

9

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 100 058	-1 100 058
Avskrivning Maskiner och inventarier	-13 300	-3 325
Avskrivning Installationer	-12 208	-5 087
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 125 567	-1 108 470

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag (Länsförsäkringar)	12 787	12 363
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 787	12 363

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	76 458	125 042
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	196	178
Övriga ränteintäkter	6	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	76 660	125 220

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-1 095 438	-936 762
Övriga räntekostnader	-899	0
Övriga finansiella kostnader	-1 260	-108
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 097 597	-936 870

9

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	132 007 000	132 007 000
Mark	47 179 800	47 179 800
	179 186 800	179 186 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	179 186 800	179 186 800
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-12 552 450	-11 452 391
	-12 552 450	-11 452 391
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 100 058	-1 100 058
	-1 100 058	-1 100 058
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 652 508	-12 552 449
Restvärde enligt plan vid årets slut	165 534 292	166 634 350
Varav		
Byggnader	118 354 492	119 454 550
Mark	47 179 800	47 179 800
Taxeringsvärden		
Bostäder	74 600 000	68 000 000
Totalt taxeringsvärde	74 600 000	68 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>64 000 000</i>	<i>58 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>10 600 000</i>	<i>10 000 000</i>

5

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	283 458	70 000
Installationer	136 500	161 375
	419 958	231 375
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	0	66 500
Installationer	0	122 083
	0	188 583
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	419 958	419 958
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-73 325	-70 000
Installationer	-166 462	-161 375
	-239 787	-231 375
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-13 300	-3 325
Installationer	-12 208	-5 087
	-25 508	-8 412
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-86 625	-73 325
Installationer	-178 670	-166 462
	-265 295	-239 787
Restvärde enligt plan vid årets slut	154 663	180 171
Varav		
Inventarier och verktyg	49 875	63 175
Installationer	104 788	116 996

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	1 518	2 461
Kundfordringar	-10	84 030
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	1 508	86 491

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26	20
Fordringar hos leverantörer	0	2 841
Summa övriga fordringar	26	2 861

5

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	38 577	37 115
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	25 319
Förutbetald kabel-tv-avgift	34 633	34 174
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	5 560	2 039
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	60 663	56 712
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	139 433	155 360

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	3 703 937	3 769 480
Transaktionskonto	1 145 575	639 892
Summa kassa och bank	4 849 512	4 409 372

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	34 899 306	35 916 306
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 017 000	-1 017 000
Långfristig skuld vid årets slut	33 882 306	34 899 306

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB	3,01%	2029-10-16 (2026-04-16)	12 162 106,00	0,00	339 000,00	11 823 106,00
SBAB	2,86%	2028-10-15	11 603 100,00	0,00	339 000,00	11 264 100,00
SBAB	2,88%	2030-04-15	12 151 100,00	0,00	339 000,00	11 812 100,00
Summa			35 916 306,00	0,00	1 017 000,00	34 899 306,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 1 017 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 1 017 000 kr årligen.

Föreningen har under hösten 2025 tecknat avtal om förtida räntebindning på ett lån som skall omsättas den 16 april 2026. Genom avtalet har löptiden på lånet förlängts till 16 oktober 2029 samtidigt som räntan sänkts från 3,42% till 3,01%. Lånet har därför klassificerats som långfristigt på balansdagen och i bokslutet för år 2025 (enligt Srf U 8).

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	21 796	264 061
Summa leverantörsskulder	21 796	264 061

5

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	0	325 843
Skuld för moms	36 824	0
Fordran för moms	0	-9 661
Skuld sociala avgifter och skatter	39 072	39 724
Clearing	0	250
Summa övriga skulder	75 896	356 156

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	34 819	34 662
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	10 615	25 311
Upplupna elkostnader	100 607	108 730
Upplupna kostnader för renhållning	2 953	3 033
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	110 935	108 610
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	402 226	257 536
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	682 155	557 881

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	45 046 800	45 046 800

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

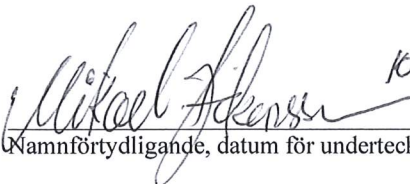
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

5

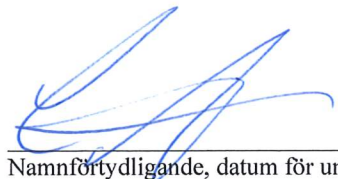
Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 3/2 - 2026

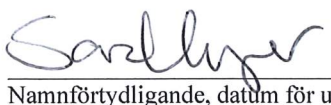
Årsredovisningen undertecknas

 10/2 - 2026
Namnförtydligande, datum för undertecknande

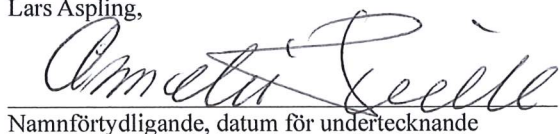
Mikael Håkansson,

 3/2 - 2026
Namnförtydligande, datum för undertecknande

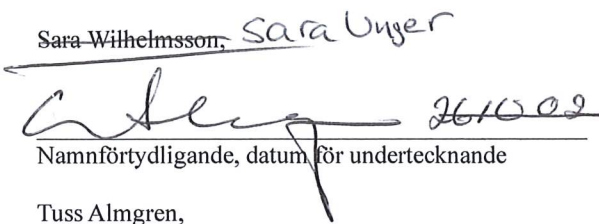
Lars Aspling,

 260223
Namnförtydligande, datum för undertecknande

~~Sara Wilhelmsson,~~ Sara Unger


 10/2 - 2026
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anneli Frick,

 261002, 260210
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Tuss Almgren,

Vår revisionsberättelse har lämnats 13/3 - 2026


Revision & Redovisning på Gotland AB
Emma Järle
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Snäckgårdsbaden 1

Org.nr 769621-8549

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Snäckgårdsbaden 1 för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 revisions sed 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:

9

- 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 Snäckgårdsbaden 1 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget 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.

5

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 tryggt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Visby 2026-03-13



Emma Järlö
Auktoriserad revisor