
Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Snäckbacken
Org nr: 7696142541



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Snäckbacken får
härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

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. Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-04-12. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre räntekostnader jämfört mot f.g. år.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för reparationer. Kostnaderna för snö- och halkbekämpning, vatten, el och sophämtning har ökat.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 7% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 152% till 157%.

I resultatet ingår avskrivningar med 633 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 504 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Årets resultat kommer inte att påverka föreningens framtida ekonomiska åtaganden. Förlusten beror främst på avskrivningar, som inte påverkar likviditeten. För att finansiera kommande drift-, ränte- och underhållskostnader så har föreningen beslutat att 2024 höja avgiften med 9%. Antagen budget ger därmed full täckning

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snäckgärdet 1:65 i Region Gotland. På fastigheten finns byggnader med 30 lägenheter samt lokaler (garage). Byggnadernas nybyggnadsår är 2008. Fastigheternas adress är Korpklintsvägen 17-21 i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	24

5

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	30
Antal p-platser	18

Total tomtarea	17 860 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 411 m ²
Total lokalarea	470 m ²

Årets taxeringsvärde	38 289 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	38 289 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar på Gotland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Hiss & Elservice	Hisservice
GEAB	El
Riksbyggen	Inre skötsel
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Ragn Sells	Källsortering
Riksbyggen	Yttre skötsel
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Kärلتvätt
Riksbyggen	Tvättstugeservice
Hallon	Wifi i lokalen

5

Teknisk status

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 80 tkr och planerat underhåll för 76 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens senaste underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 217 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 422 kr/m². Den rekommenderade avsättningen uppgår till 744 tkr, vilket motsvarar en kostnad på 258 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 744 tkr (258 kr/m²). Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den rekommenderade avsättningen. Hos föreningen ligger reserveringen i nivå med den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhåll av portar	2017
OVK- Obligatorisk ventilationskontroll	2018
Underhåll av portat	2019
Diverse fasadarbeten	2019
Insynsskydd/vindskydd, balkong samlingslokal	2020
Stamspolning	2020
Byte pump till värmeförsörjning	2020
Nytt torkskåp	2022
Småfix via Arriba	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Nytt torkskåp	75 600

↪

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Hultemar	Ordförande	2024
Edvard Nilsson	Sekreterare	2025
Kaisa Munthe	Ledamot	2025
Gunnar Ivarsson	Ledamot	2024
Hans Lindkvist	Ledamot	2024
Kajsa Blomgren	Ledamot	2025
Linn Granström	Ledamot Riksbyggen	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Amelid	Suppleant	2024
Fredrik Munthe	Suppleant	2024
Ida Karlsson	Suppleant Riksbyggen	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2024
David Andersson	Förtroendevald revisor	2024

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Vilhelmsson	2024

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 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 46 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 20 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 9,0 % från och med 2024-02-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 990 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.

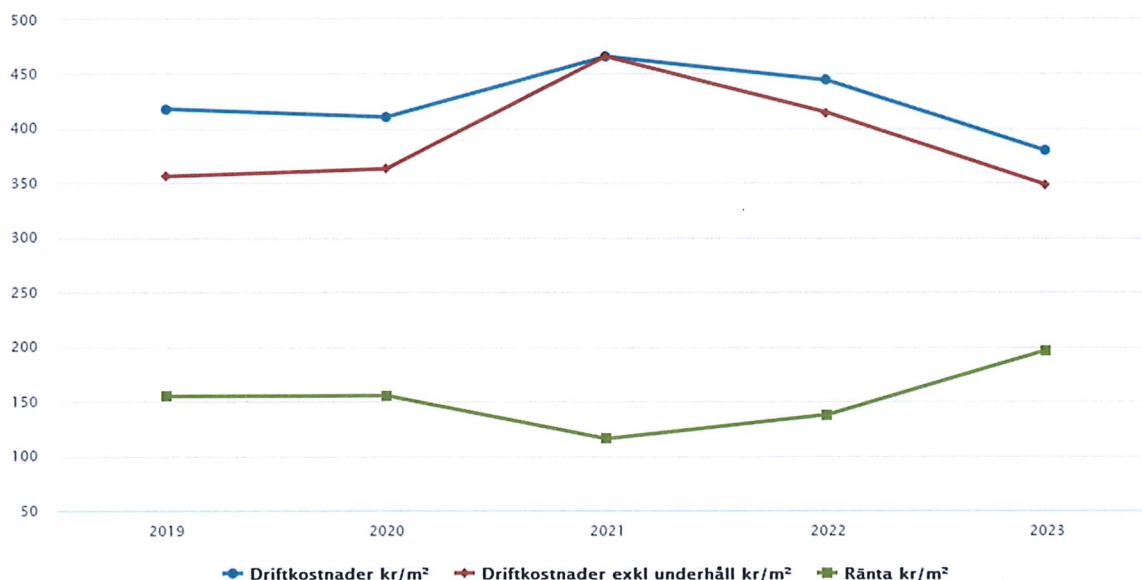
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

5

Flerårsöversikt

Resultat och ställning

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 554 327	2 155 333	2 144 033	2 142 993
Rörelsens intäkter	2 556 286	2 167 122	2 189 947	2 152 493
Resultat efter finansiella poster	-129 312	-80 953	-8 809	7 573
Årets resultat	-129 312	-80 953	-8 809	7 573
Resultat exkl avskrivningar	503 888	534 075	609 332	625 713
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-240 112	34 075	459 332	528 113
Balansomslutning	74 385 096	74 771 938	75 231 325	75 781 358
Årets kassaflöde	318 736	-103 655	106 674	401 903
Soliditet %	65	65	64	64
Likviditet %	8	7	173	146
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	93	92	91	92
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	990	825	825	825
Driftkostnader kr/kvm	341	356	390	344
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	315	331	390	304
Energikostnad kr/kvm	199	187	175	172
Underhållsfond kr/kvm	606	374	225	173
Reservering till underhållsfond kr/kvm	258	174	52	34
Sparande kr/kvm	201	210	212	257
Ränta kr/kvm	275	115	97	130
Skuldsättning kr/kvm	8 860	9 013	9 167	9 321
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	10 587	10 770	10 954	11 138
Räntekänslighet %	10,7	13,1	13,3	13,5



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). 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	48 260 000	1 076 463	-837 524	-80 953
Disposition enl. årsstämmobeslut			-80 953	80 953
Reservering underhållsfond		744 000	-744 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-75 600	75 600	
Årets resultat				-129 312
Vid årets slut	48 260 000	1 744 863	-1 586 877	-129 312

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-918 478
Årets resultat	-129 312
Årets fondreservering	-744 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	75 600
Summa	-1 716 190

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 1 716 190

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

5

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 554 327	2 155 333
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 959	11 789
Summa rörelseintäkter		2 556 286	2 167 122
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-979 514	-1 024 242
Övriga externa kostnader	Not 5	-227 933	-246 552
Personalkostnader	Not 6	-78 003	-39 244
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-633 201	-615 028
Summa rörelsekostnader		-1 918 651	-1 925 066
Rörelseresultat		637 635	242 056
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	100	480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		24 242	7 964
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-791 290	-331 453
Summa finansiella poster		-766 948	-323 009
Resultat efter finansiella poster		-129 312	-80 953
Årets resultat		-129 312	-80 953

9

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	72 670 169	73 277 972
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	114 711	225 549
Summa materiella anläggningstillgångar		72 784 879	73 503 520
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		72 789 879	73 508 520
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		-325	3 000
Övriga fordringar		2 879	19 559
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	82 324	49 257
Summa kortfristiga fordringar		84 879	71 817
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	1 510 337	1 191 601
Summa kassa och bank		1 510 337	1 191 601
Summa omsättningstillgångar		1 595 216	1 263 418
Summa tillgångar		74 385 095	74 771 938

9

Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 260 000	48 260 000
Fond för yttre underhåll		1 744 863	1 076 463
Summa bundet eget kapital		50 004 863	49 336 463
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 586 878	-837 524
Årets resultat		-129 312	-80 953
Summa fritt eget kapital		-1 716 190	-918 478
Summa eget kapital		48 288 673	48 417 986
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 139 013	7 008 005
Summa långfristiga skulder		7 139 013	7 008 005
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	18 385 379	18 959 483
Leverantörsskulder		52 310	12 667
Skatteskulder		2 942	842
Övriga skulder		34 749	16 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	482 029	356 684
Summa kortfristiga skulder		18 957 409	19 345 947
Summa eget kapital och skulder		74 385 095	74 771 938

5

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-129 312	-80 953
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	633 201	615 028
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	503 888	534 075
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-13 062	-40 973
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-388 538	18 581 049
Kassaflöde från den löpande verksamheten	102 288	19 074 151
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	85 440	-218 324
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	85 440	-218 324
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	131 008	-18 959 483
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	131 008	-18 959 483
Årets kassaflöde	318 736	-103 655
Likvidamedel vid årets början	1 191 601	1 295 256
Likvidamedel vid årets slut	1 510 337	1 191 601

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) 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	Linjär	10
Installationer	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	2 385 792	1 988 208
Hyror, lokaler	7 000	4 250
Hyror, garage	138 675	143 525
Hyror, p-platser	42 025	31 975
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-25 150	-12 425
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-525	-200
Elavgifter	6 510	0
Summa nettoomsättning	2 554 327	2 155 333

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	1 839	5 549
Övriga erhållna bidrag	0	6 000
Övriga rörelseintäkter	120	240
Summa övriga rörelseintäkter	1 959	11 789

9

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll	-75 600	-71 688
Reparationer	-79 635	-139 567
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-60 560	-58 460
Försäkringspremier	-28 321	-26 132
Kabel- och digital-TV	-93 240	-93 387
Återbäring från Riksbyggen	1 700	2 000
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-979
Serviceavtal	-8 173	-9 780
Obligatoriska besiktningar	-4 079	-5 942
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-5 061
Snö- och halkbekämpning	-53 950	-26 470
Förbrukningsinventarier	-22 519	-20 260
Vatten	-167 191	-160 410
Fastighetsel	-312 947	-289 343
Sophantering och återvinning	-55 824	-50 418
Förvaltningsarvode drift	-19 175	-68 346
Summa driftskostnader	-979 514	-1 024 242

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-175 001	-133 226
Lokalkostnader	-2 580	-46 736
IT-kostnader	0	-894
Arvode, yrkesrevisorer	-19 294	-16 063
Övriga förvaltningskostnader	-9 344	-13 135
Kreditupplysningar	-14	-240
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 838	-5 072
Representation	0	-1 312
Kontorsmateriel	-498	-1 320
Telefon och porto	-12 802	-7 934
Medlems- och föreningsavgifter	-1 200	-1 200
Konsultarvoden	0	-15 233
Bankkostnader	-5 364	-4 188
Summa övriga externa kostnader	-227 933	-246 552

5

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-55 725	-30 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 058	-1 500
Sociala kostnader	-16 220	-7 744
Summa personalkostnader	-78 003	-39 244

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-607 803	-607 803
Avskrivning Installationer	-25 398	-7 225
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-633 201	-615 028

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	100	480
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	100	480

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-791 290	-331 510
Övriga räntekostnader	0	57
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-791 290	-331 453

9

Not 10 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	74 000 000	74 000 000
Mark	5 800 000	5 800 000
	79 800 000	79 800 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 800 000	79 800 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-6 522 028	-5 914 225
	-6 522 028	-5 914 225
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-607 803	-607 803
	-607 803	-607 803
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-7 129 831	-6 522 028
Restvärde enligt plan vid årets slut	72 670 169	73 277 972
Varav		
Byggnader	66 870 169	67 477 972
Mark	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	37 000 000	37 000 000
Lokaler	1 289 000	1 289 000
	38 289 000	38 289 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 725 000</i>	<i>31 725 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 564 000</i>	<i>6 564 000</i>



Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Installationer	290 574	72 250
	290 574	72 250
Årets anskaffningar		
Installationer	0	218 324
Bidrag	-85 440	
	-85 440	218 324
Restvärde enligt plan vid årets slut	205 134	290 574
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	205 134	290 574
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Installationer	-65 025	-57 800
	-65 025	-57 800
Årets avskrivningar		
Installationer	-25 398	-7 225
	-25 398	-7 225
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-90 423	- 65 025
Restvärde enligt plan vid årets slut	114 711	225 549
Varav		
Installationer	114 711	225 549

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
10 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	5 000	5 000
Summa andra långfristiga fordringar	5 000	5 000

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 722	8 878
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 468	22 214
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 540	15 540
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 595	2 625
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 324	49 257



Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	937 128	913 161
PlusGiro	1 931	4 584
Transaktionskonto	571 278	273 856
Summa kassa och bank	1 510 337	1 191 601

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	25 524 392	25 967 488
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-443 096	-443 096
Nästa års omsättning av lån (kortfristig skuld)	- 17 942 283	-18 516 387
Långfristig skuld vid årets slut	7 139 013	7 008 005

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,82%	2023-01-19	8 965 198,00	-8 918 504,00	46 694,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,82%	2023-01-30	9 551 189,00	-9 526 120,00	25 069,00	0,00
NORDEA	4,59%	2024-01-30	0,00	9 526 120,00	75 207,00	9 450 913,00
NORDEA	4,58%	2024-01-19	0,00	8 918 504,00	140 082,00	8 778 422,00
NORDEA	0,82%	2025-08-20	7 451 101,00	0,00	156 044,00	7 295 057,00
Summa			25 967 488,00	0,00	443 096,00	25 524 392,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 443 096 kr, varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 23 308 912 kr 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 18 229 335 kr (Nordea) lån om 9 450 913 kr och (Nordea) 8 778 422 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	158 729	70 948
Upplupna driftskostnader	32 447	0
Upplupna elkostnader	77 098	39 206
Upplupna kostnader för renhållning	541	0
Upplupna revisionsarvoden	17 000	14 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	43 199
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	196 214	189 331
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	482 029	356 684

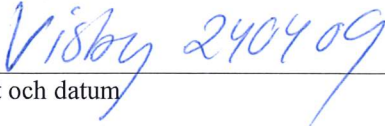



Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	31 540 000	31 540 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

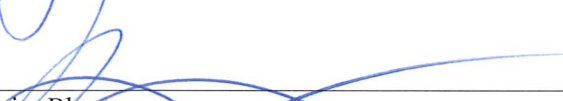
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter


Ort och datum



Eva Hultemar



Kaisa Munthe


Kajsa Blomgren



Ida Karlsson, ersättare Linn Granström

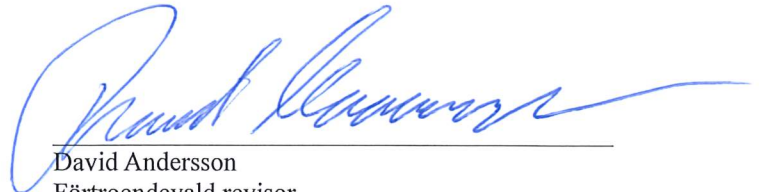

Edvard Nilsson


Hans Lindkvist


Gunnar Ivarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats *25-2024*


Emma Järlö
Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB


David Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Snäckbacken 1

Org.nr 769614-2541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Snäckbacken 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. 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:

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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggen Bostadsrättsförening Snäckbacken 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

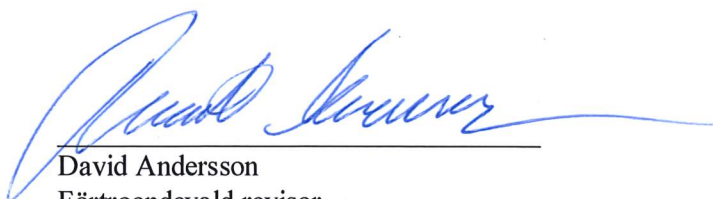
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby 215 - 2024



Emma Järlö
Auktoriserad revisor



David Andersson
Förtroendevald revisor