

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Snödroppsgränd 2

769637-9630

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snödroppsgränd 2, 769637-9630, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Allmänt om verksamheten

Förenings ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Stockholms kommun.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2019-10-10. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2022-06-30.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, en sk. äkta bostadsrättsförening, vilket innebär intäkterna främst kommer från årsavgifter från förenings medlemmar.

Föreningen är inte momsregistrerad, men kommer registreras under 2025.

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen är fastigheten Snödroppen 28, ny registrering som bostadshus pågår, med en totalt yta om 2 289 m²

1 rum och kök	76st 76 st
Garage och P-platser	32st

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Trygg-Hansa.

Underhållsplan

Fastigheten är nyproduktion och har ännu inte upprättat, kommande underhåll beräknas enligt Redovisningsprinciperna för avskrivning tills föreningen upprättat en specifik underhållsplan.

Avtal

Avtal

Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Lokalvård
EI & Elförbrukning
Hisservice

Leverantör

Svealands fastigehtsteknik AB
Svealands fastigehtsteknik AB
Svealands fastigehtsteknik AB
Ellevio & GodEI
Schindler Hiss AB

Styrelsen

Styrelsens sammansättning sedan senaste föreningsstämma

Peter Simic	Ledamot, Ordförande
Camilla Edås	Ledamot
Georgios Mousiadis	Ledamot
Torgny Lindberg	Suppleant

Styrelsen har under 2024 haft 2 protokollförda sammanträden,

Revisor
Krister Holmgren

Medlemsinformation

Under årets har en bostadsrätt överlåtits, och en bostadsrätt upplåtits

Vid årets början hade föreningen 87 medlemmar, under året har en medlem avgått och sex medlemmar har tillkommit. Vid årets slut har föreningen 92 medlemmar.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	Belopp i kr 2020-12-31
Nettoomsättning tkr	726	-	-	-	-
Resultat efter finansiella poster, tkr)	-104	-	-	-	-
Soliditet %	81,4	80,8	58	16	neg
Årsavgifter per m2 boyta	297,5	-	-	-	-
Årsavgifter andel av omsättning, %	82,8	-	-	-	-
Energikostnad per kvm	87,1	-	-	-	-
Lån per m2 boyta	12 352,3	-	-	-	-
Ränta per m2 Boyta	165,8	-	-	-	-
Sparande kr m2 Boyta	-	-	-	-	-
Räntekänslighet, %	39,1	-	-	-	-

Not Nyckeltalsdefinitioner

Nyckeltal är beräkande enligt vägledning BFNAR 2023:1

Nettoomsättning. Föreningens huvudsakliga tillgångar

Balansomslutning. Föreningens totala tillgångar.

Soliditet. (Totalt eget kapital + 78 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt vatten och avlopp.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total belåning i förhållande till årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2024-12-31, resultatet är negativt med hänsyn till att enbart del av årets redovisas, för kommande år exklusive avskrivning beräknas föreningen uppvisa ett positivt resultat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen beslutade att höja avgifterna per 2024-07-01 med 15%.

Under hösten 2024 har föreningen tagit över förvaltningen från Svenska hem. Föreningen har anlitat Svefab för teknisk och ekonomisk förvaltning. En bostadsrätt vars köp i samband med upplåtelsen inte fullföljts har sålts och överlåtits till en ny bostadsrättshavare.

För att hålla nere kostnaderna har styrelsen hanterat vissa uppgifter, bland annat avläsning av mätare för individuell mätning av el och skötsel av utemiljön

Eget kapital

Bundet eget kapital	<i>Insatser</i>	<i>Yttre-reparationsfond</i>	<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Summa bundet eget kapital</i>
Ingående balans	126 195 500			126 195 500
Ersättning hävning upplåtelse disposition enligt föreningsstämman			180 000	
Vid årets utgång	126 195 500		180 000	126 195 500

Fritt eget kapital	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa fritt eget kapital</i>
disposition enligt föreningsstämman			
Årets resultat		-104 300	-104 300
Vid årets utgång	-	-104 300	-104 300

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -104 300, disponeras enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Reserveras till underhållsfond	57 000
Balanseras i ny räkning	-161 300
Summa	-104 300

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Nettoomsättning	2	725 996	-
		725 996	-
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	3	-369 919	-
Övriga externa kostnader		-81 013	-
Rörelseresultat		275 064	-
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		164	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-379 528	-
Resultat efter finansiella poster		-104 300	-
Resultat före skatt		-104 300	-
Årets resultat		-104 300	-

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	154 369 900	154 369 900
		154 369 900	154 369 900
Summa anläggningstillgångar		154 369 900	154 369 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		32 358	-
Övriga fordringar		117 000	1 683 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 126	-
		154 484	1 683 000
Kassa och bank		349 232	97 000
Summa omsättningstillgångar		503 716	1 780 000
SUMMA TILLGÅNGAR		154 873 616	156 149 900

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Bundet eget kapital ersättning av insats		180 000	-
Inbetalda insatser		126 015 500	126 195 500
		126 195 500	126 195 500
<i>Fritt eget kapital</i>			
Årets resultat		-104 300	-
		-104 300	-
Summa eget kapital		126 091 200	126 195 500
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	-	-
		-	-
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	28 274 400	28 274 400
Leverantörsskulder		102 331	-
Övriga kortfristiga skulder		127 530	1 680 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		278 155	-
		28 782 416	29 954 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		154 873 616	156 149 900

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-104 300	
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		5 699	
		-98 601	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-98 601	
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		1 528 516	7 877 750
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-29 452 083	-15 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-28 022 168	7 862 000
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-31 048 812
Avyttring av finansiella tillgångar			50 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-30 998 812
Finansieringsverksamheten			
Inbetalade insatser			24 990 250
Amortering av lån		28 274 400	-42 133 198
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		28 274 400	-17 142 948
Årets kassaflöde		252 232	-40 279 760
Likvida medel vid årets början		97 000	40 376 760
Likvida medel vid årets slut		349 232	97 000

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

År

15-120

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme, grund, 115 år
- Stammar, 50 år
- EI, 40 år
- Fasad, 50 år
- Fönster, 50 år
- Yttertak, 40år
- Ventilation, 25 år
- Hiss, 25 år
- Inre UH, 120 år
- Styr och övervakning, 15 år
- Rest 50 år
- Laddstationer, 15 år

Not 2 Nettoomsättning

	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter	601 126	
Parkeringsplatsavgifter	42 764	
EI	79 951	
Övriga intäkter	2 155	
	725 996	

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsskötsel	28 590	
Snöröjning och sandning	27 974	
Städ	18 275	
Besktning hiss	7 176	
Övr fastighetskostnader	46 532	
Reparationer	40 079	
EI	140 143	
Vatten	59 170	
Sophantering	1 980	
	369 919	

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Räntekostnader	379 528	
Summa	379 528	

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	154 369 900	123 321 088
-Nyanskaffningar	-	31 048 812
Vid årets slut	154 369 900	154 369 900

Varav mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	94 249 900	94 249 900
Redovisat värde vid årets slut	94 249 900	94 249 900

Fastigheten har per 2024-12-31 ännu ej gått nytt taxeringsvärde enligt ny taxering som bostadshus. Ny fördelning av mark och byggnad samt att fastigheten komponentindelas efter beslut fattats av Skatteverket.

Not 6 Finansiella instrument och riskhantering

Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden		50 000
Omklassificeringar		-50 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		-

Not 7 Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen		
Övriga skulder		
Beviljad byggnadskreditiv		77 400 000

Enligt FAR RevU18, redovisas lån med omsättningsdatum inom tolv månader av balansdagen som kortfristiga skulder. Föreningen har för avsikt att omsätta befintliga lån enligt omsättningsdagar.

Lånesecifikation

	Vilkors- ändringsdag	Ränta 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Danske Bank	Rörligt	3,44	28 274 400	28 274 400
Summa			28 274 400	28 274 400

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	28 274 000	28 274 000
Summa ställda säkerheter	28 274 000	28 274 000

Eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

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

Peter Simic Ordförande	2025-	Georgios Mousiadis	2025-
Camilla Edås	2025-		

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

Krister Holmgren
Auktoriserad revisor