

# Årsredovisning

för

## Brf Snipan

716415-2147

Räkenskapsåret

2023

### Innehållsförteckning

|                        |    |
|------------------------|----|
| Förvaltningsberättelse | 2  |
| Resultaträkning        | 6  |
| Balansräkning          | 7  |
| Kassaflödesanalys      | 9  |
| Tilläggsupplysningar   | 10 |

Styrelsen för Brf Snipan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

#### *Föreningens byggnader*

Föreningen äger kv Snipan nr 1 på Västra Ersboda i Umeå. Byggnadsår 1981. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF Skadeförsäkring. I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för föreningens bostäder.

Föreningens byggnader utgörs av tvåvåningshus med husstommar av betong och fasadklädnad av träpanel. Antalet lägenheter uppgår till 78 st. Den totala boytan är 6 300 kvm och övrig utrymd yta 700 kvm.

#### *Flerbostadshus:*

30 st 2 rum och kök

30 st 3 rum och kök

#### *Radhus:*

18 st 5 rum och kök

#### *Gemensamma utrymmen:*

Föreningen har även ett kvartershus innehållande tvättstuga, fritidslokaler och bastu. Kvartershuset är även byggt så att det kan användas som skyddsrum.

### ***Styrelse***

|                      |                       |
|----------------------|-----------------------|
| Christoffer Nordholm | ledamot & ordförande  |
| Mikael Lindqvist     | ledamot & sekreterare |
| Ralph Lindberg       | ledamot               |
| Urban Gregorsson     | ledamot               |
| Jan Lindgren         | ledamot               |
| Jonatan Pålsson      | suppleant             |
| Elena Gustafsson     | suppleant             |
| Kenneth Johansson    | suppleant             |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 16 protokollförda sammanträden.  
Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av två ledamöter i förening.

### ***Revisor***

Revisor är KPMG AB med huvudansvarig revisor Benjamin Henriksson. Föreningsvald revisor är Lena Granstedt och revisions-suppleant Urban Gregorsson.

### ***Valberedning***

Vakant

### ***Stämmor***

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

### ***Förvaltning***

Föreningen har ett avtal med Castor Umeå för den tekniska förvaltningen och ett avtal med Aspia AB för den ekonomiska förvaltningen.

Föreningen är medlem i bostadsrättsorganisationen SBC (Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation).

### ***Fastighetens tekniska status***

För fastigheten finns en underhållsplan upprättad senast 2023 som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Underhållsplanen bedöms vara uppdaterad och aktuell utifrån de förhållanden som är kända för styrelsen. Årligen reserveras ett belopp som motsvarar minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2023 har vi haft fysiska styrelsemöten. En ny revisor har vi antagit KPMG. Vår tekniska förvaltare har vi haft ett år och förtroendet kvarstår. Nya förslag på vindskydd har provbyggts. Kvarterslokalen behövde en del ny panel därför sköts ommålning till sommaren 2024. Inga stora investeringar har gjorts men däremot har det tagits ett beslut om att byta altan/balkongdörrar och intilliggande under 2024.

### Medlemsinformation

Medlemsantalet vid ingången till räkenskapsåret uppgick till 103 personer.

Medlemsantalet vid utgången av räkenskapsåret uppgick till 107 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 2 st).

| Flerårsöversikt (Tkr)                              | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  |
|--|-------|-------|-------|-------|
| Årsavgifter och hyror                              | 4 793 | 4 782 | 4 774 | 4 763 |
| Resultat efter finansiella poster                  | 567   | 1 030 | 694   | 1 168 |
| Soliditet (%)                                      | 22,4  | 20,3  | 17,0  | 14,5  |
| Årsavgift per m2 bostadsarea (kr)                  | 706   | 706   | 706   | 706   |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                     | 2 881 | 2 950 | 3 019 | 3 088 |
| Lån per m2 bostadsarea (kr)                        | 3 197 | 3 274 | 3 350 | 3 427 |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                          | 129   | 193   | 145   | 212   |
| Räntekänslighet (%)                                | 4,5   | 4,6   | 4,7   | 4,8   |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                     | 172   | 165   | 159   | 135   |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 92,8  | 93,1  | 93,4  | 93,6  |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|   | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt           |
|---|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång                 | 443 778              | 2 032 375                   | 2 026 925              | 1 030 232         | 5 533 310        |
| Disposition av föregående års resultat: |                      |                             | 1 030 232              | -1 030 232        | 0                |
| Reservering till yttre fond             |                      | 695 000                     | -695 000               |                   | 0                |
| Årets resultat                          |                      |                             |                        | 567 045           | 567 045          |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>          | <b>443 778</b>       | <b>2 727 375</b>            | <b>2 362 157</b>       | <b>567 045</b>    | <b>6 100 355</b> |

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 2 362 157        |
| årets vinst      | 567 045          |
|                  | <b>2 929 202</b> |

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| disponeras så att                    |                  |
| reservering fond för yttre underhåll | 695 000          |
| i ny räkning överföres               | 2 234 202        |
|                                      | <b>2 929 202</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>  | 2          |                                   |                                   |
| Årsavgifter och hyror   |            | 4 792 546                         | 4 782 382                         |
| Övriga rörelseintäkter  |            | 12 741                            | 4 707                             |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |            | <b>4 805 287</b>                  | <b>4 787 089</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader   | 3          | -2 989 403                        | -2 741 365                        |
| Övriga externa kostnader                                      |            | -254 239                          | -238 647                          |
| Personalkostnader   | 4          | -200 895                          | -160 768                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | -336 258                          | -323 542                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |            | <b>-3 780 795</b>                 | <b>-3 464 322</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>1 024 492</b>                  | <b>1 322 767</b>                  |
| <b>Finansiella poster</b>                                     |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |            | 27 109                            | 13                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |            | -484 556                          | -292 548                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |            | <b>-457 447</b>                   | <b>-292 535</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |            | <b>567 045</b>                    | <b>1 030 232</b>                  |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |            | <b>567 045</b>                    | <b>1 030 232</b>                  |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>567 045</b>                    | <b>1 030 232</b>                  |

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark   | 5, 6       | 21 330 864        | 20 976 840        |
| Inventarier, verktyg och installationer  | 7          | 347 433           | 320 065           |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8          | 0                 | 594 350           |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>21 678 297</b> | <b>21 891 255</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepapperinnehav  | 9          | 3 500             | 3 500             |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav   |            | 120 000           | 0                 |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 |            | <b>123 500</b>    | <b>3 500</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>21 801 797</b> | <b>21 894 755</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |            |                   |                   |
| Kundfordringar   |            | 6 863             | 12 424            |
| Övriga fordringar  |            | 724 696           | 13                |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 10         | 207 389           | 177 187           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>938 948</b>    | <b>189 624</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>  |            |                   |                   |
| Kassa och bank   |            | 4 533 019         | 5 145 542         |
| <b>Summa kassa och bank</b>  |            | <b>4 533 019</b>  | <b>5 145 542</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>5 471 967</b>  | <b>5 335 166</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>27 273 764</b> | <b>27 229 921</b> |

## Balansräkning

Not 2023-12-31 2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                  |                  |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 443 778          | 443 778          |
| Fond för yttre underhåll         |  | 2 727 375        | 2 032 375        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>3 171 153</b> | <b>2 476 153</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |                  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|------------------|
| Balanserat resultat             |  | 2 362 157        | 2 026 925        |
| Årets resultat                  |  | 567 045          | 1 030 232        |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>2 929 202</b> | <b>3 057 157</b> |

#### **Summa eget kapital**

**6 100 355 5 533 310**

#### **Långfristiga skulder**

|                                    |           |                   |                   |
|------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6, 11, 12 | 19 686 880        | 20 169 816        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  |           | <b>19 686 880</b> | <b>20 169 816</b> |

#### **Kortfristiga skulder**

|  |        |                  |                  |
|--|--------|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11, 12 | 482 936          | 482 936          |
| Leverantörsskulder                           |        | 330 874          | 388 964          |
| Skatteskulder                                |        | 29 707           | 19 756           |
| Övriga skulder                               |        | 21 092           | 20 949           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13     | 621 920          | 614 190          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>1 486 529</b> | <b>1 526 795</b> |

#### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**27 273 764 27 229 921**



## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster   | 14  | 567 045                   | 1 030 232                 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 15  | 336 258                   | 323 542                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>903 303</b>            | <b>1 353 774</b>          |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar  |     | 5 561                     | 3 557                     |
| Förändring av kortfristiga fordringar   |     | -754 885                  | -206                      |
| Förändring av leverantörsskulder  |     | -58 090                   | 88 259                    |
| Förändring av kortfristiga skulder  |     | 17 824                    | 56 130                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>113 713</b>            | <b>1 501 514</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -123 300                  | 22 372                    |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                 |     | -120 000                  | 0                         |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-243 300</b>           | <b>22 372</b>             |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Amortering av lån   |     | -482 936                  | -482 936                  |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-482 936</b>           | <b>-482 936</b>           |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-612 523</b>           | <b>1 040 950</b>          |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 5 145 542                 | 4 104 592                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   |     | <b>4 533 019</b>          | <b>5 145 542</b>          |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan varvid följande avskrivningstider har tillämpats:

I det fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade verkliga värde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt verkliga värde.

Tillämpade avskrivningstider:

|   |          |
|---|----------|
| Byggnader                               | 100 år   |
| Inventarier, verktyg och installationer | 10-20 år |

Marknadsvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll sker enligt stadgarna med minst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde eller enligt underhållsplanen.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgifter och hyror

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

#### Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

#### Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

#### Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

### Not 2 Rörelseintäkter

|                               | 2023             | 2022             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 4 457 609        | 4 457 609        |
| Hyra garage och parkeringar   | 266 665          | 265 148          |
| Elabonnemang, IT-avgifter     | 29 532           | 29 532           |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 12 391           | 4 557            |
| Intäkter laddstolpar          | 15 631           | 7 019            |
| Övriga intäkter               | 23 459           | 23 224           |
|                               | <b>4 805 287</b> | <b>4 787 089</b> |

### Not 3 Driftskostnader

|                               | 2023             | 2022             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel             | 223 752          | 185 269          |
| El                            | 224 162          | 235 479          |
| Uppvärmning                   | 678 694          | 635 569          |
| Energiretur                   | 31 304           | 36 948           |
| Vatten och avlopp             | 302 475          | 282 472          |
| Städ och renhållning          | 222 253          | 187 001          |
| Snöröjning, sandning, sopning | 251 778          | 153 387          |
| Fastighetsskatt               | 279 726          | 268 092          |
| Fastighetsförsäkring          | 92 728           | 94 179           |
| Bredband                      | 180 000          | 154 600          |
| Kabel-TV                      | 85 838           | 77 842           |
| Reparationer och underhåll 1) | 416 692          | 430 526          |
|                               | <b>2 989 402</b> | <b>2 741 364</b> |

1)

I reparationer och underhåll ingår följande:

Reparationer av vattenskada, byte fläktar, byte uppbruten dörr, installation golvbrunn och nytt torkskåp.

Inga reparationer och underhåll enligt underhållsplan.

**Not 4 Arvoden och övriga ersättningar samt sociala kostnader**

|                               | <b>2023</b>    | <b>2022</b>    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Arvoden</b>                |                |                |
| Arvode och andra ersättningar | 153 350        | 123 055        |
| Sociala kostnader             | 47 545         | 37 713         |
|                               | <b>200 895</b> | <b>160 768</b> |

**Not 5 Byggnader och mark**

|   | <b>2023-12-31</b>  | <b>2022-12-31</b>  |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 28 983 204         | 28 983 204         |
| Inköp   | 48 750             | 0                  |
| Aktiverat pågående arbete                       | 594 350            | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>29 626 304</b>  | <b>28 983 204</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -8 006 364         | -7 725 862         |
| Årets avskrivningar                             | -289 076           | -280 502           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-8 295 440</b>  | <b>-8 006 364</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>21 330 864</b>  | <b>20 976 840</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 68 916 000         | 68 916 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 32 850 000         | 32 850 000         |
|   | <b>101 766 000</b> | <b>101 766 000</b> |

**Not 6 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 28 143 900        | 28 143 900        |
|                      | <b>28 143 900</b> | <b>28 143 900</b> |

**Not 7 Kabel-TV och inventarier**

|   | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 798 893           | 846 080           |
| Inköp   | 74 550            | 0                 |
| Avdrag för bidrag                               | 0                 | -47 187           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>873 443</b>    | <b>798 893</b>    |
| Ingående avskrivningar                          | -478 828          | -435 788          |
| Årets avskrivningar                             | -47 182           | -43 040           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-526 010</b>   | <b>-478 828</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>347 433</b>    | <b>320 065</b>    |

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

|  | 2023-12-31 | 2022-12-31     |
|--|------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                | 594 350    | 569 534        |
| Under året tillkommande anskaffningsvärden | 0          | 24 816         |
| Under året avgående anskaffningsvärden     | -594 350   | 0              |
|  | <b>0</b>   | <b>594 350</b> |

### Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

|   | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|---|--------------|--------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 3 500        | 3 500        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>3 500</b> | <b>3 500</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>3 500</b> | <b>3 500</b> |

### Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                               | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Försäkringspremier            | 119 508        | 92 728         |
| Fastighetsskötsel             | 58 251         | 55 938         |
| Kabel-TV                      | 22 550         | 21 441         |
| Övriga förutbetalda kostnader | 7 080          | 7 080          |
|                               | <b>207 389</b> | <b>177 187</b> |

Under året har föreningen bytt leverantör för bredband. I och med detta har faktureringsmetoden ändrats, numera faktureras bredbandskostnaden varje månad och det är därmed inget som periodiseras.

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                                    | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2023-12-31 | Lånebelopp<br>2022-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB                               | 2,41           | 2025-03-30                | 2 007 357                | 2 150 481                |
| Stadshypotek AB                               | 1,56           | 2027-03-01                | 2 220 085                | 2 220 085                |
| Stadshypotek AB                               | 0,81           | 2026-01-30                | 2 762 994                | 2 862 994                |
| Stadshypotek AB                               | 1,53           | 2026-03-01                | 6 887 894                | 6 987 894                |
| Stadshypotek AB                               | 4,25           | 2026-12-30                | 6 291 486                | 6 431 298                |
|   |                |                           | <b>20 169 816</b>        | <b>20 652 752</b>        |
| Avgår kortfristig del av<br>långfristig skuld |                |                           | -482 936                 | -482 936                 |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 482 936 kr på långfristiga lån varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 19 686 880 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Ingenting förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns det inga lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Klassificeringen av lånen, om det redovisas som kortfristig eller långfristig skuld, påverkar nyckeltalet föreningens likviditet.

### Not 12 Långfristiga skulder

|  | 2023-12-31 | 2022-12-31        |
|--|------------|-------------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 0          | 18 238 072        |
|  | <b>0</b>   | <b>18 238 072</b> |

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                    | 32 569         | 55 184         |
| Fjärrvärme                            | 96 128         | 92 301         |
| Snöröjning                            | 35 421         | 15 000         |
| Räntekostnader                        | 25 894         | 26 929         |
| Förskottsbetalda hyror                | 378 736        | 367 651        |
| Ekonomisk förvaltning (inkl revision) | 47 172         | 51 125         |
| Övriga upplupna kostnader             | 6 000          | 6 000          |
|                                       | <b>621 920</b> | <b>614 190</b> |

**Not 14 Räntor och utdelningar**

|                | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------|-------------------|-------------------|
| Erhållen ränta | 27 109            | 13                |
| Erlagd ränta   | -497 685          | -304 796          |
|                | <b>-470 576</b>   | <b>-304 783</b>   |

**Not 15 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

|               | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar | 336 258           | 323 542           |
|               | <b>336 258</b>    | <b>323 542</b>    |

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Altan/balkongdörrar och intilliggande fönster kommer att bytas under 2024.

Umeå den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Christoffer Nordholm  
Ordförande

Jan Lindgren

Mikael Lindqvist

Urban Gregorsson

Ralph Lindgren

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Lena Granstedt  
Revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>



2024-06-13 08:27:58 UTC+00:00

Styrelseledamot

**RALPH LINDBERG**



SE BankID - 95244a04-db07-4420-98b6-67891aaf4d0d

2024-06-13 17:26:04 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Jan Erland Lindgren**



SE BankID - e62b7e3d-8ebd-4749-898c-c52a56618084

2024-06-13 18:14:01 UTC+00:00

Styrelseledamot

**OLOF MIKAEL LINDQVIST**



SE BankID - 493ce5ba-9916-4756-a793-358082af452b

2024-06-13 19:59:39 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Stig Urban Gregorsson**



SE BankID - 7d8a4356-7023-4d02-ab72-1c1f4cf6aa23

2024-06-13 21:44:44 UTC+00:00

Ordförande

**Nils Magnus Christoffer Nor...**



SE BankID - 86090495-bdff-4d21-ab73-8ffb0dca0ec5

2024-06-17 06:11:20 UTC+00:00

Revisor

**LENA GRANSTEDT**



SE BankID - 5b1b1536-7e4a-4caf-9652-e1dc1ea4f399

2024-06-18 06:57:30 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

**MATS BENJAMIN HENRIKSSON**



SE BankID - 06b3ee18-962e-4076-bf2c-69f0843244a1

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Snipan, org. nr 716415-2147

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Snipan för år 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 31 december 2023 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2022 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 16 maj 2023 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

### 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 upp-lyser, 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.

### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt 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 revisionssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

---

## Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed 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 BRF Snipan för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

---

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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.

---

### 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 ersättningsskyldighet 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 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 det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

---

### Anmärkning

Vid den ordinarie föreningsstämman 31 Maj 2023 beslutades att arvode ska utgå till styrelseledamöterna med sammanlagt 80 000kr. Det styrelsearvode som utbetalades för perioden uppgår till 123 350 kr och överstiger det av stämman beslutade arvodet med totalt 43 350 kr. Det har därmed utbetalats ett högre arvode för perioden än vad som har beslutats vid stämman och i strid med 7 kap. 26 § i lag om ekonomiska föreningar.

Ort och dag som framgår av våra elektroniska signaturer

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Lena Granstedt  
Förtroendevald revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## LENA GRANSTEDT (SSN-validerad)

### Godkänd revisor

På uppdrag av: Förtroendevald revisor

Serienummer: 332c76983859da[...]b5b4ce5d2e2bd

IP: 193.181.xxx.xxx

2024-06-17 12:15:26 UTC



## MATS BENJAMIN HENRIKSSON (SSN-validerad)

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: KPMG

Serienummer: 77d20be123de22[...]f3517df674e0f

IP: 195.84.xxx.xxx

2024-06-18 06:59:27 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>** Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>