

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Snöälvan

769640-1673

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snöälvan får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden (bostadsrätt).

Föreningen har sitt säte i Älvdalens kommun i Dalarnas län.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

| | |
|------------------------|-----------------|
| Martin Luszczewski | Ordförande |
| Ann-Charlotte Karlsson | Styrelseledamot |
| Longina Luszczevska | Styrelseledamot |

Ordinarie revisorer

| | |
|-----------------|----------------------|
| Robin Lindkvist | Auktoriserad revisor |
|-----------------|----------------------|

Fastigheter

Fastighetsbeteckningar

Foskros 10:171, Aristarchos väg 11
Foskros 10:172, Aristarchos väg 13
Foskros 10:173, Aristarchos väg 15
Foskros 10:180, Aristarchos väg 7
Foskros 10:181, Aristarchos väg 9

På fastigheterna finns 5 färdigställda hus med 6 lägenheter i varje hus.

Samtliga lägenheter har en bostadsyta om 83,9 kvm. Föreningens totala bostadsyta uppgår till 2517 kvm.

Förvaltning

Föreningen har fastighetsförsäkring genom If till fullvärde i vilken det ingår en ansvarsförsäkring för styrelsens ledamöter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De sista 2 fastigheterna har färdigställts under året.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början: 38

Förändring under året: 18

Antalet medlemmar vid årets slut: 56

Föreningens ekonomi

Medlemsavgifterna är för närvarande 3 398 kr per månad för samtliga lägenheter. 12 av lägenheterna hade tillträdesdag i maj 2024. Månadsavgiften för maj var 2 521 kr per lgh. Lgh A6 fakturerades under 2024 och 1535 kr avser dec 2023.

| | |
|----------------------------------|------------|
| Månadsavgift dec 2023 | 1 535 kr |
| Månadsavgift 18 lgh 2024 | 733 968 kr |
| Månadsavgift 12 lgh, maj 2024 | 30 252 kr |
| Månadsavgift 12lgh juni-dec 2024 | 285 432 kr |

Totalt: 1051 187 kr

| Flerårsöversikt (Tkr) | 2024 | 2023 | 2021/22 (18 mån) |
|---|-------------|-------------|----------------------------|
| Nettoomsättning | 1 052 | 26 | 0 |
| Resultat efter finansiella poster | 577 | -1 114 | -59 |
| Soliditet (%) | 84,3 | 70,5 | 100,0 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 418 | 0 | 0 |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 7 906 | 0 | 0 |
| Sparande per kvm (kr/kvm) | 12 | 0 | 0 |
| Räntekänslighet (%) | 18,9 | 0,0 | 0,0 |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm) | 91 | 0 | 0 |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter | 100,0 | 100,0 | 0,0 |

Nyckeltalen är ej korrigerade för årsavgifter som avser endast del av året.

Fördelningen av årsavgifterna framgår under rubriken "Föreningens ekonomi".

För åren 2022-2023 är enbart nyckeltal som ger ett rättvisande värde med anledning av pågående byggnation beräknade.

Förändringar i eget kapital

| | Medlems- insatser | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|--|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 63 635 564 | 88 095 | -147 126 | -1 114 296 | 62 462 237 |
| Inbetalda insatser | 41 873 746 | | | | 41 873 746 |
| Kapitaltillskott | 2 500 000 | | | | 2 500 000 |
| Avsättning underhållsfond | | 88 095 | -88 095 | | 0 |
| Disposition av föregående års resultat: | | | -1 114 296 | 1 114 296 | 0 |
| Årets resultat | | | | 576 807 | 576 807 |
| Belopp vid årets utgång | 108 009 310 | 176 190 | -1 349 517 | 576 807 | 107 412 790 |

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

| | |
|--|-----------------|
| ansamlad förlust | -1 349 517 |
| Reservering till yttre underhållsfond enligt stadgar | 176 190 |
| årets vinst | 576 807 |
| | -596 520 |
| behandlas så att i ny räkning överföres | -596 520 |
| | -596 520 |

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

Bostadsrättsföreningen Snöälvan
Org.nr 769640-1673

4 (11)

Resultaträkning

| | Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|--|-----|---------------------------|---------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m. | | | |
| Årsavgifter och hyror | 2 | 1 052 088 | 26 093 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 1 207 306 | 0 |
| | | 2 259 394 | 26 093 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 4 | -500 502 | -357 587 |
| Övriga kostnader | 5 | -108 536 | -61 111 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -661 049 | 0 |
| | | -1 270 087 | -418 698 |
| Rörelseresultat | | 989 307 | -392 605 |
| Finansiella poster | | | |
| Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar | | -17 600 | 0 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 112 553 | 107 093 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -507 453 | -828 784 |
| | | -412 500 | -721 691 |
| Resultat efter finansiella poster | | 576 807 | -1 114 296 |
| Resultat före skatt | | 576 807 | -1 114 296 |
| Årets resultat | | 576 807 | -1 114 296 |

Bostadsrättsföreningen Snöälvan
Org.nr 769640-1673

5 (11)

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 124 503 092 | 12 106 201 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 7 | 0 | 64 665 170 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 124 503 092 | 76 771 371 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andelar i koncernföretag | 8 | 0 | 25 000 |
| Summa finansiella anläggningstillgångar | | 0 | 25 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 124 503 092 | 76 796 371 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 32 281 | 0 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 75 207 | 219 320 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 107 488 | 219 320 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa och bank | | 2 844 927 | 11 602 714 |
| Summa kassa och bank | | 2 844 927 | 11 602 714 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 952 415 | 11 822 034 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 127 455 507 | 88 618 405 |

Bostadsrättsföreningen Snöälvan
Org.nr 769640-1673

6 (11)

| Balansräkning | Not | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|------------|--------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 108 009 310 | 63 635 564 |
| Fond för yttre underhåll | | 176 190 | 88 095 |
| Summa bundet eget kapital | | 108 185 500 | 63 723 659 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -1 349 517 | -147 126 |
| Årets resultat | | 576 807 | -1 114 296 |
| Summa fritt eget kapital | | -772 710 | -1 261 422 |
| Summa eget kapital | | 107 412 790 | 62 462 237 |
| Långfristiga skulder | 9, 10 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 19 700 082 | 0 |
| Summa långfristiga skulder | | 19 700 082 | 0 |
| Kortfristiga skulder | 10 | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | | 200 000 | 0 |
| Förskott från kunder | | 0 | 339 800 |
| Leverantörsskulder | | 0 | 5 572 674 |
| Skatteskulder | | 18 528 | 0 |
| Övriga skulder | | 0 | 19 164 317 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 124 107 | 1 079 377 |
| Summa kortfristiga skulder | | 342 635 | 26 156 168 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 127 455 507 | 88 618 405 |

Bostadsrättsföreningen Snöälvan
Org.nr 769640-1673

7 (11)

Kassaflödesanalys

| Not | 2024-01-01 -2024-12-31 | 2023-01-01 -2023-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | 576 807 | -1 114 296 |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 661 049 | 0 |
| Betald skatt | 18 528 | 0 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 1 256 384 | -1 114 296 |
| Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet | | |
| Förändring av kundfordringar | -32 281 | 0 |
| Förändring av kortfristiga fordringar | 144 113 | 2 701 442 |
| Förändring av leverantörsskulder | -5 572 674 | 5 572 674 |
| Förändring av kortfristiga skulder | -20 459 388 | 20 583 495 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | -24 663 846 | 27 743 315 |
| Investeringsverksamheten | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -48 392 770 | -76 692 871 |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar | 0 | -25 000 |
| Försäljning av finansiella anläggningstillgångar | 25 000 | 0 |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -48 367 770 | -76 717 871 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Upptagna lån | 19 900 082 | 0 |
| Inbetalda insatser | 41 873 746 | 53 596 364 |
| Årets kapitaltillskott | 2 500 000 | 0 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 64 273 828 | 53 596 364 |
| Årets kassaflöde | -8 757 788 | 4 621 808 |
| Likvida medel | | |
| Likvida medel vid årets början | 11 602 714 | 6 980 907 |
| Likvida medel vid årets slut | 2 844 926 | 11 602 715 |

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

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1%

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

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 Årsavgifter och hyror

| | 2024 | 2023 |
|----------------------|------------------|---------------|
| Årsavgifter bostäder | 1 051 187 | 26 095 |
| | 1 051 187 | 26 095 |

I föreningens årsavgifter ingår vatten och avlopp, vägavgifter, försäkring, förvaltning, reparationer, snöröjning, räntekostnad, avsättningar och amortering.

Not 3 Extraordinära intäkter

| | 2024 | 2023 |
|---|------------------|-------------|
| Återlagda kostnader från tidigare år som aktiverats i anskaffningsvärde av byggnad och fastighet. | 1 207 306 | 0 |
| | 1 207 306 | 0 |

Avser elkostnader om 225 tkr, VA 154 tkr och räntor 828 tkr.

Not 4 Driftskostnader

| | 2024 | 2023 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| El och uppvärmning | 0 | 194 742 |
| Vatten och avlopp | 273 775 | 154 070 |
| Snöröjning | 8 344 | 5 000 |
| Försäkring | 147 355 | 3 775 |
| Vägsamfällighetsavgift | 52 500 | 0 |
| Fastighetsskatt/fastighetsavgift | 18 528 | 0 |
| | 500 502 | 357 587 |

Not 5 Övriga externa kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---------------------------------------|----------------|---------------|
| Redovisning och revision | 96 833 | 58 243 |
| Bankkostnader | 2 928 | 1 513 |
| Reparation och underhåll av fastighet | 6 975 | 0 |
| Övriga externa kostnader | 1 800 | 1 355 |
| | 108 536 | 61 111 |

Not 6 Byggnader och mark

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|--------------------|------------|
| Inköp | 48 392 770 | 0 |
| Omklassificeringar | 76 771 371 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 125 164 141 | 0 |
| Årets avskrivningar | -661 049 | 0 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -661 049 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 124 503 092 | 0 |

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|-------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 76 771 371 | 78 500 |
| Inköp | | 76 692 871 |
| Omklassificeringar | -76 771 371 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 76 771 371 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 76 771 371 |

Not 8 Andelar i koncernföretag

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|---|------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 25 000 | 0 |
| Inköp | | 25 000 |
| Försäljningar | -25 000 | |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 0 | 25 000 |
| Utgående redovisat värde | 0 | 25 000 |

Bostadsrättsföreningen Snöälvan
Org.nr 769640-1673

11 (11)

Not 9 Långfristiga skulder

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|--|-------------------|------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 18 900 082 | 0 |
| | 18 900 082 | 0 |

Not 10 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 19 900 082 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

| | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------|-------------------|------------|
| Långfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 19 700 082 | 0 |
| | 19 700 082 | 0 |
| Kortfristiga skulder | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 200 000 | 0 |
| | 200 000 | 0 |

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Martin Luszczewski
Ordförande

Ann-Charlotte Karlsson

Longina Luszczevska

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Robin Lindkvist
Auktoriserad revisor

Denna årsredovisning har signerats digitalt

Signeringarna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

Originalets dokumentinformation

Filnamn: Årsredovisning Bostadsrättsföreningen Snöälvan för 20240101-20241231.pdf
Checksumma: a8c45bc75381301ebb3ee7085a208dfb59c2b17bfeb83ab0985f3b35343704a4
Skickad: 2025-05-08 kl 21:49

Underskrift av årsredovisningen



Digitalt signerad av: Martin Bartosz Luszczewski
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-09 kl 10:05



Digitalt signerad av: Ann-Charlotte Margareta Karlsson
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-09 kl 10:10



Digitalt signerad av: LONGINA MARIA IRENA LUSZCZEWSKA
Identifikationstyp: BankID
Signering skedde: 2025-05-09 kl 10:53

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 maj 2025.



Digitalt signerad av: ANDERS ROBIN LINDKVIST

Identifikationstyp: BankID

Signering skedde: 2025-05-09 kl 12:44

Signaturinformation

- Detta dokument har signerats digitalt genom Accountec Byråportal. För att verifiera dokumentets äkthet kan det öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.
- Alla digitala signaturer är bifogade i sin helhet och kan verifieras genom Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av bifogade filer.
- Identifiering har gjorts med BankID, som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.
Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>