



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning

2024-01-01—2024-12-31

BRF Snälltorpet

Org nr 769608-5435

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Snälltorpet med säte i Eskilstuna org.nr. 769608-5435 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-3.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Eskilstuna kommun med adress Krongatan 4 och Tunavallsgränden 2 i Eskilstuna.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Nyfors 1:12 i Eskilstuna kommun	2003-03-03	2004

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
54	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 208

Totalt 54 objekt **5 208**

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 2 st 1 rum och kök
- 4 st 2 rum och kök
- 34 st 3 rum och kök
- 10 st 4 rum och kök
- 2 st 5 rum och kök
- 2 st >5 rum och kök

Föreningen har del i två gemensamhetsanläggningar (GA6 och GA7) varav en, GA7 som förvaltas tillsammans med Brf Tunavallen. Gemensamhetsanläggningen består av 92 carportar, 8 p-platser med motorvärmare och 21 p-platser utan motorvärmare.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Leif Nylund	Ordförande	2024-04-23	
Leif Nylund	Ledamot	2023-04-25	2024-04-23
David Tollan	Ledamot	2024-04-23	
David Tollan	Ordförande	2023-04-25	2024-04-23
Göran Jansson	Ledamot	2024-04-23	
Pia Tjulin	Ledamot	2022-04-26	
Marko Männikkö	Ledamot	2022-04-26	2024-04-23
Lars Johansson	Ledamot	2023-12-03	
Göran Lennartsson Karlsson	Suppleant	2022-04-26	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Leif Nylund och David Tollan.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Seyed Mohammed Deravian med Jörgen Johnsson som suppleant valda av föreningen, samt revisor Ola Trané Kungsbron BoRevision med Joakim Häll Kungsbron BoRevision som suppleant.

Valberedning har varit: Anders Friede (sammankallande) Karina Lindström samt Hans Westin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23. På stämman deltog 38 medlemmar varav 27 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2024-06-17. På extrastämman deltog 28 medlemmar varav 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Arbetsuppgifterna som tidigare låg på en vicevärd fördelas mellan styrelsens ledamöter och andra medlemmar på styrelsens uppdrag. Vid akuta ärenden hänvisas till HSBs jourtelefon. Från 1 januari 2025 anlitas RoJo Spol och Fuktteknik för jourverksamheten.

Alla parkeringsplatser och carportar har varit uthyrda under året. Planering av ytterligare laddningsstationer för hybridbil och elbil pågår.

1 mkr har överförts till ett sparkonto hos HSB med 2,10 % ränta. Bindningstid 1 år från 2024-09-29.

300 tkr har överförts till Länsförsäkringar bank med 2,40 % i ränta. Bindningstid 3 mån från 2024-12-19

Arbetet med att utveckla föreningens hemsida på hsb.se har framförallt koncentrerats till att se över den del som styrelsen använder.

Vid föreningens ordinarie föreningsstämma beslutades att byta extern revisionsfirma till Kungsbron Borevision.

Arbetet med att se över och anpassa föreningens stadgar till ändringar som skett i lagar och regler har slutförts. Slutgiltigt beslut togs på en extra föreningsstämma och den 11 september registrerades de av Bolagsverket.

Medlemsförteckningen på Mitt HSB har gått igenom och uppdaterats av medlemmarna. Därmed finns korrekta kontaktuppgifter till alla. Bland annat viktigt vid ett eventuellt krisläge.

Beslut togs om anskaffande av hjärtstartare. De levererades i januari 2025.

Föreningen arrangerade en glöggfika under december månad.

Styrelsens strategi är att målet för förvaltningen ska vara att våra bostäder ska förvaltas med ansvar. Detta för att långsiktigt skapa bra förutsättningar att möta framtida kostnader som underhåll samt att förvalta en fastighet med attraktiva bostäder.

Årets reparationer och underhåll

Det märks att fastigheterna, som är byggda 2004, kräver löpande underhåll och reparationer.

Ett par vattenskador har skett. Dels genom taket på Krongatan och dels från ett defekt tryckkärl i undercentralen på Krongatan. I samband med detta byttes även motsvarande tryckkärl på Tunavallsgränden, som en proaktiv åtgärd.

För att minimera skador från framtida vattenläckage har vattendetektorer installerats i båda husens undercentraler och fläktrum.

Värmepannan på Krongatan har bytts ut på grund av defekta komponenter.

En defekt pump i systemet för energiåtervinning på Tunavallsgränden har reparerats. I samband med det byttes köldmediet till systemet ut i båda husen.

Nödbelysningarna i båda trapphusen har bytts ut till armaturer med LED-lampor.

Nödtelefonerna i hissarna har uppgraderats, eftersom 2G- och 3G-näten håller på att släckas ner. Hissdörren på entréplanet på Tunavallsgränden har bytts ut på grund av yttre skada. Kontroll samt service av båda hissarna har utförts.

Entrépartierna på båda husen har slipats och oljats in.

Entrédörren till Krongatan har av okänd anledning blivit avhängd. Det ena fönstret bredvid ytterdörren till Krongatan har bytts ut på grund av skadegörelse.

Bravida har genomfört service på värmepumparna i båda husens undercentraler.

Stamspolning av avloppen på våningarna 2-4 i båda byggnaderna har genomförts av RoJo.

Byte av luftfilter har delats ut till samtliga lägenheter för utbyte bakom radiatorerna.

Alla balkonger har inventerats efter sprickor mellan tak och vägg. De med större sprickor har fogats.

På alla oinglasade balkonger har fogen mellan golv och vägg fogats om. Pelarna på dessa balkonger har målats.

Avgifter och hyror

Under året har ingen höjning av avgifter eller hyror skett.

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Leverantör Tjänst

Bravida Sverige AB Kontroll undercentral och ventilation och elreparationer
Caverion Sverige AB Brandlarm
Certego AB Nyckelhantering porttelefon, övervakningskameror
Ditt brandskydd i Mälardalen AB Brandsläckare
Eskilstuna Energi & Miljö El, värme, vatten och sophantering
Halebop/Telia Sverige AB Kollektivt bredband
HLR Konsulten Hjärtstartare
HSB Södermanland Ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel, städ och snöröjning, samt underhållsplanering
Kiwa Inspecta Sweden AB Besiktning av hissar
Kone AB Hisservice
Länsförsäkringar i Södermanland Fastighetsförsäkring
Mazars SET Revisionsbyrå AB Revision av föreningens ekonomi (tom 2024-04-23)
Kungsbron Borevision AB Revision av föreningens ekonomi (from 2024-04-23)
Nordisk Blockkub Entrémattor
Peters Tak & Montage i Eskilstuna Besiktning och underhåll av yttertak
RoJo Spol och Fuktteknik AB Stamspolning och jourverksamhet
TELE2 Kabel TV
Telia Sverige AB Bredband för fastighetsstyrning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Föreningen har en 50-årig underhållsplan från år 2019 som är utarbetad tillsammans med HSB. Under året har en översyn av underhållsplanen gjorts. Planering av förebyggande underhåll görs utifrån underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	*2020
Sparande, kr/kvm	192	187	226	191	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 596	4 747	4 893	5 046	5 196
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 596	4 747	4 893	5 046	0
Räntekänslighet, %	7	8	9	9	0
Energikostnad, kr/kvm	163	148	132	125	0
Årsavgifter, kr/kvm	644	601	578	570	570
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	89	88	82	0
Totala intäkter, kr/kvm	707	672	654	699	0
Nettoomsättning, tkr	3 673	3 448	3 322	3 284	3 280
Resultat efter finansiella poster, tkr	-76	-318	91	91	73
Soliditet, %	61	60	60	59	59

* Från och med 2021 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före år 2021 inte är jämförbart mellan åren. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2020: Sparande, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter.

** För definition och förklaring av nyckeltal se not 1.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat: - 76 tkr beror främst på högre räntekostnader under 2024.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 192 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	29 396 800	0	0	29 396 800
Underhållsfond, kr	8 063 770	0	190 651	8 254 421
S:a bundet eget kapital, kr	37 460 570	0	190 651	37 651 221
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 131 220	-317 554	-190 651	1 623 015
Årets resultat, kr	-317 554	317 554	-76 485	-76 485
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 813 666	0	-267 136	1 546 530
S:a eget kapital, kr	39 274 236	0	-76 485	39 197 751

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 511 000 kr (476 000 kr yttre underhåll samt 35 000 kr carportanläggning). Ianspråktagande skett med 320 349 kr (320 349 kr yttre fond samt 0 kr carportanläggning).

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 813 666
Årets resultat, kr	-76 485
Reservation till underhållsfond, kr	-511 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	320 349
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 546 530

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 546 530

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 673 126	3 448 185
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 900	50 080
Summa Rörelseintäkter		3 682 026	3 498 265
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 272 271	-2 350 384
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 874	-64 734
Personalkostnader	Not 6	-144 913	-187 739
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-754 390	-760 961
Summa Rörelsekostnader		-3 240 448	-3 363 819
Rörelseresultat		441 577	134 447
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 523	15 646
Räntekostnader och liknande resultatposter		-549 585	-467 647
Summa Finansiella poster		-518 062	-452 001
Resultat efter finansiella poster		-76 485	-317 554
Resultat före skatt		-76 485	-317 554
Årets resultat		-76 485	-317 554



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 7	62 194 315	62 948 705
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		19 925	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		62 214 240	62 948 705
Summa Anläggningstillgångar		62 214 240	62 948 705

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 8	435 644	825 002
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	59 006	27 046
Summa Kortfristiga fordringar		494 650	852 048

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	1 300 256	1 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		1 300 256	1 000 000
Summa Omsättningstillgångar		1 794 906	1 852 048

Summa Tillgångar		64 009 146	64 800 753
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	29 396 800	29 396 800
Fond för yttre underhåll, Carportområdet *	189 331	154 331
Fond för yttre underhåll	8 065 090	7 909 439
Summa Bundet eget kapital	37 651 221	37 460 570

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 623 014	2 131 220
Årets resultat	-76 485	-317 554
Summa Fritt eget kapital	1 546 529	1 813 665

Summa Eget kapital	39 197 751	39 274 236
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 11	2 133 800	14 953 582
Summa Långfristiga skulder		2 133 800	14 953 582

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	21 799 832	9 766 802
Leverantörsskulder		390 790	57 675
Skatteskulder		7 335	6 364
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	30 991	39 423
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	448 646	702 671
Summa Kortfristiga skulder		22 677 595	10 572 935

Summa Skulder		24 811 395	25 526 517
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		64 009 146	64 800 753
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	441 577	134 447
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	754 390	760 961
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	754 390	760 961
Erhållen ränta	31 523	15 646
Erlagd ränta	-550 194	-468 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	677 296	442 795
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-29 936	14 664
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	72 239	-25 422
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	42 303	-10 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten	719 599	432 037
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-19 925	-20 958
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-19 925	-20 958
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-786 752	-762 647
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-786 752	-762 647
Årets kassaflöde	-87 078	-351 568
Likvida medel vid årets början	1 822 916	2 174 484
Likvida medel vid årets slut	1 735 838	1 822 916



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader: 120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 949 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (botta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat

om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 267 984	3 045 198
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	83 592	83 592
	Hyror garage och parkeringsplatser	310 900	307 350
	Övriga primära intäkter	10 650	13 045
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 673 126	3 449 185
	Hyresbortfall	0	-1 000
	<i>Summa</i>	0	-1 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 673 126	3 448 185
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	8 900	50 080
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 900	50 080

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-287 415	-284 700
	Snö och halk-bekämpning	-14 586	0
	Reparationer	-317 305	-177 440
	Planerat underhåll	-320 349	-530 068
	Försäkringsskador	0	-99 599
	El	-168 118	-181 990
	Uppvärmning	-494 436	-422 825
	Vatten	-187 647	-167 387
	Sophämtning	-68 728	-114 729
	Fastighetsförsäkring	-110 436	-73 263
	Kabel-TV och bredband	-133 181	-132 318
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-86 777	-85 806
	Förvaltningsavtalskostnader	-83 294	-80 259
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 272 271	-2 350 384

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-9 581	-7 990
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 812	-397
	Administrationskostnader	-25 650	-23 227
	Extern revision	-22 913	-26 959
	Föreningsverksamhet	-2 892	-4 136
	Övriga förvaltningskostnader	-2 025	-2 025
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-68 874	-64 734

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-78 200	-81 000
	Revisionsarvode	-6 000	-6 000
	Övriga arvoden	-25 375	-63 500
	Löner och övriga ersättningar	-5 750	0
	Sociala avgifter	-18 963	-28 159
	Övriga personalkostnader	-10 625	-9 080
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-144 913	-187 739

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 539 176	66 518 218
	Ingående anskaffningsvärde mark	7 000 000	7 000 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	205 000	205 000
	Årets investeringar	0	20 958
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	73 744 176	73 744 176
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 795 471	-10 041 259
	Årets avskrivningar	-754 390	-754 212
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 549 862	-10 795 471
	<i>Utgående redovisat värde</i>	62 194 315	62 948 705
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	77 000 000	77 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	97 600 000	97 600 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 800 000	31 800 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 800 000	31 800 000
Not 8	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	435 582	822 916
	Skattekonto	62	2 086
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	435 644	825 002
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	59 006	27 046
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	59 006	27 046
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	1 000 000	1 000 000
	Länsförsäkringar bank	300 256	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 300 256	1 000 000

Not 11	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut			2024-12-31	
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Länsförsäkringar Hypotek	4,09%	2025-06-30	8 980 050	91 400
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,45%	2025-03-01	4 293 582	44 152
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,99%	2026-03-01	2 635 000	501 200
	Stadshypotek	1,15%	2025-03-01	8 025 000	150 000
				23 933 632	786 752
	Långfristig del			2 133 800	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			501 200	
	Lån som ska konverteras inom ett år			21 298 632	
	Kortfristig del			21 799 832	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			786 752	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			3 147 008	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,29%	
	Finns swap-avtal			Nej	

Not 12	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2024-12-31	
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Länsförsäkringar Hypotek	4,09%	2025-06-30	8 980 050	91 400
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,45%	2025-03-01	4 293 582	44 152
	Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	0,99%	2026-03-01	2 635 000	501 200
	Stadshypotek	1,15%	2025-03-01	8 025 000	150 000
				23 933 632	786 752
	Nästa års amortering av långfristig skuld			501 200	
	Lån som ska konverteras inom ett år			21 298 632	
	Kortfristig del			21 799 832	

Not 13	Övriga kortfristiga skulder		2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder			
	Källskatt		30 991	37 413
	Övriga kortfristiga skulder		0	2 010
	Summa Övriga skulder		30 991	39 423



Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	283 177	308 224
	Upplupna räntekostnader	15 053	15 662
	Övriga upplupna kostnader	150 416	378 785
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	448 646	702 671

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snälltorpet, org.nr. 769608-5435

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snälltorpet för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 2023 har utförts av annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2024-04-03 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 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Snälltorpet för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisorn från Kungsbron Borevision AB s 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 överträdelse 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.

Eskilstuna

Digitalt signerad av

Ola Trané
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

Seyed Mohammed Deravian
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Snälltorpet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEIF NYLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 16:56:52



DAVID TOLLAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 18:46:25



PIA TJULIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 13:45:39



LARS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:42:59



GÖRAN JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:24:57



SEYED MOHAMMED DERAVIDAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 18:24:44



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:48:38



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Snälltorpet signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SEYED MOHAMMED DERAVIDAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 18:20:14



OLA TRANÉ

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 10:50:21



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.