

Bostadsrättsföreningen Snöflingan

Org.nr: 769638-5991

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snöflingan, organisationsnummer 769638-5991, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

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

Föreningens säte är i Växjö

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020.

Ekonomisk plan registrerades år 2022.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2020.

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Robert Åkesson
Ledamot	Tore Karlsson
Ledamot	Peter Källåsen
Suppleant	Carl-Arne Danielsson
Ledamot	Neira Dedic
Suppleant	Kristoffer Björklund

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.
Firmatecknare har varit två i förening av ledamöterna

Revisor

Revisor	Tommy Jonasson Baker Tilly Luminor Revision AB
---------	---

Valberedning

Valberedningen har bestått av Karin Ingvald.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15.

Extra stämma hölls 2024-04-14.

Vid extrastämman beslutades om de nya stadgarna..

Förvaltning

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Leverantör

allabrf.se

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Snöflingan 10

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Kronoberg

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 2022

Totalyta (m²):

2 335

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal
3 rok	28
4 rok	4
Summa	32

Totalt antal bostadslägenheter:

32

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Föreningen har en underhållsplan, senast uppdaterad: 2024-01-31

Underhållsplanens tidshorisont: 50 år

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelse och ekonomi

En stor påverkan på föreningens ekonomi är de stora lånen med dagens höga räntor. Under året tecknade vi dock om två tredjedelar av föreningens lån till betydligt lägre ränta. De finansiella kostnaderna är den största delen av föreningens utgifter och en lägre ränta påverkar föreningens ekonomi mycket positivt.

Ytterligare en fördel ekonomiskt har varit vår låga förbrukning av fjärrvärme, som sedan april månad gett oss betydligt lägre fast avgift.

Laddstolparna fungerar bra med en app som gör det möjligt för medlemmar att ladda med timpris på sin egen parkering eller gästparkeringen. För att sänka kostnaderna har effektbegränsningar införts i de intervaller effektavgiften räknas.

Ordföranden byttes under året ut i föreningen och beslut om ny ekonomisk förvaltare till 2025 togs.

Området

Vi har genom gemensamma städdagar skött vårt område. Två städdagar, en på våren och en på hösten med stor uppbackning från medlemmarna.

Utöver städdagarna togs separata initiativ för att få ett trivsamt område.

Medlemsinformation

Årsstämman hölls vid Råppe gamla skola med stort deltagande.

Under året har 6 överlåtelse skett.

6 medlemmar har utträtt ur föreningen.

6 medlemmar har upptagits.

43 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Föreningen kr				
Nettoomsättning, tkr	2 779	2 389	418	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	220	- 287	- 127	- 4
Soliditet ¹ , %	67	66	66	10.3
Räntekänslighet	11.2	13.1	76	
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96	100	100	
Bostadsrätten kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 184	1 022	179	0
Skuldsättning / kvm totalyta	13 231	13 366	13 501	0
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	13 231	13 366	13 501	0
Energikostnad / kvm	144	165	46	
Sparande / kvm	360	143	-10	

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	62 900 000		- 131 973	- 286 554	62 481 473
Resultatdisposition enligt stämman:					
Reservering fond för yttre underhåll		110 000	-110 000		0
Balanseras i ny räkning			- 286 554	286 554	0
Årets resultat				220 234	220 234
Belopp vid årets utgång	62 900 000	110 000	- 528 527	220 234	62 701 707

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 528 527
Årets resultat	220 234
Totalt	- 308 293

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	110 000
Balanseras i ny räkning	- 418 293
Totalt	- 308 293

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2024	2023
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	2 778 997	2 388 539
Övriga rörelseintäkter		91 937	733
Summa rörelseintäkter		2 870 934	2 389 272
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-610 013	-656 233
Administration och förvaltning	4	-96 751	-80 561
Personalkostnader	5	-19 713	0
Avskrivningar		-620 191	-620 191
Summa rörelsekostnader		-1 346 668	-1 356 985
RÖRELSERESULTAT		1 524 266	1 032 287
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4	36 504
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 304 036	-1 355 345
Summa finansiella poster		-1 304 032	-1 318 841
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		220 234	-286 554
RESULTAT FÖRE SKATT		220 234	-286 554
ÅRETS RESULTAT		220 234	-286 554

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6, 7	93 079 209	93 699 400
Summa materiella anläggningstillgångar		93 079 209	93 699 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		93 079 209	93 699 400
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		2 198	86 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 468	34 193
Kundfordringar		0	483 573
Summa kortfristiga fordringar		38 666	603 941
Kassa och bank			
Kassa och bank		682 688	488 094
Summa kassa och bank		682 688	488 094
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		721 354	1 092 035
SUMMA TILLGÅNGAR		93 800 563	94 791 435

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		62 900 000	62 900 000
Fond för yttre underhåll		110 000	0
Summa bundet eget kapital		63 010 000	62 900 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-528 527	-131 973
Årets resultat		220 234	-286 554
Summa fritt eget kapital		-308 293	-418 527
SUMMA EGET KAPITAL		62 701 707	62 481 473
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	10 298 000	10 403 200
Summa långfristiga skulder		10 298 000	10 403 200
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		10 298 000	10 403 200
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut		20 596 000	20 806 400
Leverantörsskulder		69 930	49 745
Skatteskulder		0	81 600
Övriga skulder		11 013	87 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		123 913	881 880
Summa kortfristiga skulder		20 800 856	21 906 763
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		20 800 856	21 906 763
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		93 800 563	94 791 436

Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	1 524 266	1 032 288
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	620 191	620 191
Summa	2 144 457	1 652 479
Erhållen ränta	4	36 504
Erlagd ränta	-1 304 036	-1 355 345
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	840 425	333 638
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar	565 275	-168 006
Ökning av rörelseskulder	-895 507	202 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten	510 193	368 003
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning av låneskuld	-315 600	-315 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-315 600	-315 600
Årets kassaflöde	194 593	52 403
Likvida medel vid årets början	488 094	435 692
Likvida medel vid årets slut	682 688	488 095

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

Anläggningstillgång	Nyttjandeperiod (år)
Byggnader	120

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter		
Bostäder	2 709 673	2 237 663
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	7 200	1 800
Övriga intäkter		
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 451	0
Debiterade vattenkostnader	54 205	110 271
Debiterade elkostnader	0	38 805
Övriga intäkter	469	0
	62 124	149 076
Totalt nettoomsättning	2 778 997	2 388 539

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2024	2023
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	24 375	41 293
Uppvärmning	182 434	267 413
Vatten och avlopp	75 982	76 483
Sophämtning	59 039	55 874
	341 830	441 063
Funktionell anläggningsservice		
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	46 747	0
Energideklaration	0	9 375
	46 747	9 375
Köpta tjänster		
Fastighetsskötsel	21 182	47 809
Fastighetsstäd	1 851	946
Trädgårdsskötsel	13 035	0
Snöröjning/sandning	21 025	51 127
Övriga köpta tjänster	0	30 569
	57 093	130 451
Distribuerade servicetjänster		
Bredband/kabel-TV	66 692	30 487
Övriga driftkostnader		
Försäkring	46 349	43 453
Reparationer		
Reparationer	13 802	1 404
Underhåll		
Underhåll	37 500	0
Totalt operativ drift och underhåll	610 013	656 233

Not 4. Administration och förvaltning

	2024	2023
Medlems- och föreningsavgifter		
Medlems- och föreningsavgifter	5 170	5 170
Ekonomisk förvaltning		
Arvode ekonomisk förvaltning	40 703	29 816
Extra ekonomisk förvaltning	33 511	0
	74 214	29 816
Revision		
Revisionsarvode	3 375	12 000
Kommunikation		
Tele- och datakommunikation	10 250	20 744
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	473	5 639
Bankkostnader	80	3 903
Övriga kostnader	3 189	3 289
	3 743	12 831
Totalt administration och förvaltning	96 751	80 561

Not 5. Personalkostnader

	2024	2023
Övrig intern förvaltning		
Övriga arvoden och löner	15 000	0
Sociala kostnader	4 713	0
	19 713	0
Totalt personalkostnader	19 713	0

Not 6. Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	31 525 200	31 525 200
Summa:	31 525 200	31 525 200

Not 7. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	94 422 825	94 422 825
Utgående anskaffningsvärden	94 422 825	94 422 825
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 723 425	- 103 234
Årets avskrivningar	- 620 191	- 620 191
Utgående avskrivningar	-1 343 616	-723 425
Utgående redovisat värde	93 079 209	93 699 400
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	40 000 000	40 000 000
Taxeringsvärde mark	10 200 000	10 200 000
	50 200 000	50 200 000

Not 8. Skulder till kreditinstitut

Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
2025-11-20	2,68 %	10 298 000	10 403 200
2026-11-18	2,66 %	10 298 000	10 403 200
2025-11-19	4,31 %	10 298 000	10 403 200
Summa skulder till kreditinstitut		30 894 000	31 209 600
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 596 000	-20 806 400
		10 298 000	10 403 200

Lån som förfaller senare än 5 år efter balansdagen 0 kr.

Not 9. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget att rapportera

Underskrifter

Växjö den ____ / ____ 2025

Ort Underskrifter enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-09-03

Robert Åkesson

Tore Karlsson

Peter Källåsen

Neira Dedic

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Baker Tilly Luminor Revision AB
Tommy Jonasson