

**Årsredovisning**  
**för**  
**Bostadsrättsföreningen Snipan**

716415-2147

Räkenskapsåret  
2024

**Innehållsförteckning**

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

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snipan 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 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 och innehar marken med ägaderätt. Föreningen har sitt säte 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 uthyr 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               |
| Alice Lindberg       | ledamot               |
| Jonatan Pålsson      | suppleant             |
| Anne-Maj Engkvist    | suppleant             |
| Kenneth Johansson    | suppleant             |

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 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 revisionssuppleant lämnades vakant.

### ***Valberedning***

Vakant

### ***Stämmor***

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

### ***Förvaltning***

Förenings avtal med Castor Umeå har sagts upp under året och ett nytt avtal med Nisses Förvaltnings AB har tecknats 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 fastigshetsunderhåll. 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

Året snurrade på väldigt snabbt, vi har styrelsemöte ca en gång i månaden och uppehåll under juni till augusti. Fler medlemmar var med på årsstämman, vilket vi i styrelsen tycker är fantastiskt kul.

Vi har tagit hand om vanligt underhåll, ventilationsfläktar som gått sönder. Vi har tagit hjälp av medlem som målat vår kvarterslokal. Tack, ju mer vi kan hjälpas åt med ju mer kan vi hålla ner våra kostnader. Vi har bytt fönster, altan- och balkongdörrar. En stor investering som är klar i sin första fas, vi har en kvar som kommer att göras senare. Vi har vår- och höststädning som är uppskattas hos våra medlemmar.

Varje vår tar vi in en grovsopscontainer till våra medlemmar. Vilket utnyttjas och blir ett glatt inslag för våra medlemmar.

Vi avslutade året med att byta till Nisses Förvaltning och vi fick tillbaka en fantastisk vaktmästare. Conny är mycket uppskattad hos oss i Brf Snipan.

### Medlemsinformation

Medlemsantalet vid ingången till räkenskapsåret uppgick till 107 personer.

Medlemsantalet vid utgången av räkenskapsåret uppgick till 109 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 7 st överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år 5 st).

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                            | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgifter och hyror                                   | 4 803       | 4 793       | 4 782       | 4 774       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -2 232      | 567         | 1 030       | 694         |
| Soliditet (%)                                           | 15,7        | 22,4        | 20,3        | 17,0        |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 708         | 708         | 708         | 708         |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 3 125       | 3 202       | 3 278       | 3 355       |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 2 812       | 2 881       | 2 950       | 3 019       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | -270        | 129         | 193         | 145         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 4,4         | 4,5         | 4,6         | 4,7         |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 178         | 172         | 165         | 159         |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 92,5        | 92,8        | 93,1        | 93,4        |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Upplysning vid förlust

Under året har föreningen genomfört byte av fönster och altandörrar till en kostnad av 2 898 784 kr. Denna engångskostnad har resulterat i att föreningen visar en förlust på 2 231 987 kr för året. Utan denna investering skulle föreningen ha haft en vinst på 666 797 kr, vilket visar att föreningen fortsatt är ekonomiskt stabil.

### 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              | 2 727 375                   | 2 362 157              | 567 045           | 6 100 355        |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                             | 567 045                | -567 045          | 0                |
| Reservering till yttre fond                |                      | 695 000                     | -695 000               |                   | 0                |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | -2 231 987        | -2 231 987       |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>             | <b>443 778</b>       | <b>3 422 375</b>            | <b>2 234 202</b>       | <b>-2 231 987</b> | <b>3 868 368</b> |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                                      |              |
|--------------------------------------|--------------|
| balanserad vinst                     | 2 234 202    |
| årets förlust                        | -2 231 987   |
|                                      | <b>2 215</b> |
| disponeras så att                    |              |
| reservering fond för yttre underhåll | 695 000      |
| i ny räkning överföres               | -692 785     |
|                                      | <b>2 215</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                   | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            | 2   |                           |                           |
| Årsavgifter och hyror                             |     | 4 802 560                 | 4 792 546                 |
| Övriga rörelseintäkter                            |     | 14 154                    | 12 741                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |     | <b>4 816 714</b>          | <b>4 805 287</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |     |                           |                           |
| Driftskostnader                                   | 3   | -5 753 056                | -2 989 403                |
| Övriga externa kostnader                          |     | -359 431                  | -254 239                  |
| Personalkostnader                                 | 4   | -223 025                  | -200 895                  |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |     | -341 374                  | -336 258                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |     | <b>-6 676 886</b>         | <b>-3 780 795</b>         |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |     | <b>-1 860 172</b>         | <b>1 024 492</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                         |     |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |     | 101 000                   | 27 109                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |     | -472 815                  | -484 556                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |     | <b>-371 815</b>           | <b>-457 447</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |     | <b>-2 231 987</b>         | <b>567 045</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |     | <b>-2 231 987</b>         | <b>567 045</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                             |     | <b>-2 231 987</b>         | <b>567 045</b>            |

| <b>Balansräkning</b>                                                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>                                 |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                             | 5, 6       | 21 037 499        | 21 330 864        |
| Inventarier, verktyg och installationer                                        | 7          | 299 423           | 347 433           |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8          | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>21 336 922</b> | <b>21 678 297</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>                                |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepapperinnehav                                          | 9          | 243 500           | 123 500           |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 |            | <b>243 500</b>    | <b>123 500</b>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |            | <b>21 580 422</b> | <b>21 801 797</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>                                          |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                                                 |            | 6 113             | 6 863             |
| Övriga fordringar                                                              |            | 0                 | 724 696           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 10         | 245 696           | 207 389           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>                                           |            | <b>251 809</b>    | <b>938 948</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                                                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                                                 |            | 2 776 276         | 4 533 019         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                                                    |            | <b>2 776 276</b>  | <b>4 533 019</b>  |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |            | <b>3 028 085</b>  | <b>5 471 967</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |            | <b>24 608 507</b> | <b>27 273 764</b> |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

|                                  |  |                  |                  |
|----------------------------------|--|------------------|------------------|
| Medlemsinsatser                  |  | 443 778          | 443 778          |
| Fond för yttre underhåll         |  | 3 422 375        | 2 727 375        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b> |  | <b>3 866 153</b> | <b>3 171 153</b> |

##### *Fritt eget kapital*

|                                 |  |              |                  |
|---------------------------------|--|--------------|------------------|
| Balanserat resultat             |  | 2 234 202    | 2 362 157        |
| Årets resultat                  |  | -2 231 987   | 567 045          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> |  | <b>2 215</b> | <b>2 929 202</b> |

|                           |  |                  |                  |
|---------------------------|--|------------------|------------------|
| <b>Summa eget kapital</b> |  | <b>3 868 368</b> | <b>6 100 355</b> |
|---------------------------|--|------------------|------------------|

#### Långfristiga skulder

|                                    |           |                   |                   |
|------------------------------------|-----------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut | 6, 11, 12 | 17 482 835        | 19 686 880        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>  |           | <b>17 482 835</b> | <b>19 686 880</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                              |        |                  |                  |
|----------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 11, 12 | 2 204 045        | 482 936          |
| Leverantörsskulder                           |        | 331 227          | 330 874          |
| Skatteskulder                                |        | 35 410           | 29 707           |
| Övriga skulder                               |        | 18 895           | 21 092           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13     | 667 727          | 621 920          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>3 257 304</b> | <b>1 486 529</b> |

|                                       |  |                   |                   |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b> |  | <b>24 608 507</b> | <b>27 273 764</b> |
|---------------------------------------|--|-------------------|-------------------|

## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | Not | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 | 14  | -2 231 987                | 567 045                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               | 15  | 341 374                   | 336 258                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>-1 890 613</b>         | <b>903 303</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |     | 750                       | 5 561                     |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | 686 389                   | -754 885                  |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |     | 353                       | -58 090                   |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | 49 314                    | 17 824                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-1 153 807</b>         | <b>113 713</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | 0                         | -123 300                  |
| Investeringar i finansiella anläggningstillgångar                                 |     | -120 000                  | -120 000                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-120 000</b>           | <b>-243 300</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>-1 756 743</b>         | <b>-612 523</b>           |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 4 533 019                 | 5 145 542                 |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>2 776 276</b>          | <b>4 533 019</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 samt (BFNAR 2023:1) kompletterande regler för bostadsrättsföreningar.

#### 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

|                               | 2024             | 2023             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder          | 4 457 609        | 4 457 609        |
| Hyra garage och parkeringar   | 269 181          | 266 665          |
| Elabonnemang, IT-avgifter     | 29 532           | 29 532           |
| Pant- och överlåtelseavgifter | 11 630           | 12 391           |
| Intäkter laddstolpar          | 23 309           | 15 631           |
| Övriga intäkter               | 25 453           | 23 459           |
|                               | <b>4 816 714</b> | <b>4 805 287</b> |

I avgiften ingår hushållsel, vatten, värme, kabel-TV och bredband.

### Not 3 Driftskostnader

|                               | 2024             | 2023             |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskötsel             | 233 004          | 223 752          |
| El                            | 193 888          | 224 162          |
| Uppvärmning                   | 721 338          | 678 694          |
| Energiretur                   | 30 711           | 31 304           |
| Vatten och avlopp             | 331 434          | 302 475          |
| Städ och renhållning          | 225 476          | 222 253          |
| Snöröjning, sandning, sopning | 179 499          | 251 778          |
| Fastighetsskatt               | 286 470          | 279 726          |
| Fastighetsförsäkring          | 119 508          | 92 728           |
| Bredband                      | 180 000          | 180 000          |
| Kabel-TV                      | 90 200           | 85 838           |
| Reparationer och underhåll    | 3 161 528        | 416 692          |
|                               | <b>5 753 056</b> | <b>2 989 402</b> |

I reparationer och underhåll ingår följande:

Byte av fönster och balkong- och altandörrar enligt underhållsplanen för 2 898 784 kr, samt diverse löpande underhåll.

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

|                               | 2024           | 2023           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Arvoden</b>                |                |                |
| Arvode och andra ersättningar | 170 189        | 153 350        |
| Sociala kostnader             | 52 836         | 47 545         |
|                               | <b>223 025</b> | <b>200 895</b> |

#### Not 5 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31         | 2023-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 29 626 304         | 28 983 204         |
| Inköp                                           |                    | 48 750             |
| Aktiverat pågående arbete                       |                    | 594 350            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>29 626 304</b>  | <b>29 626 304</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -8 295 440         | -8 006 364         |
| Årets avskrivningar                             | -293 365           | -289 076           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-8 588 805</b>  | <b>-8 295 440</b>  |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>21 037 499</b>  | <b>21 330 864</b>  |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 68 268 000         | 68 916 000         |
| Taxeringsvärden mark                            | 34 272 000         | 32 850 000         |
|                                                 | <b>102 540 000</b> | <b>101 766 000</b> |

#### Not 6 Ställda säkerheter

|                      | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 28 143 900        | 28 143 900        |
|                      | <b>28 143 900</b> | <b>28 143 900</b> |

#### Not 7 Kabel-TV och inventarier

|                                                 | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 873 443         | 798 893         |
| Inköp                                           |                 | 74 550          |
| Avdrag för bidrag                               |                 | 0               |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>873 443</b>  | <b>873 443</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -526 010        | -478 828        |
| Årets avskrivningar                             | -48 010         | -47 182         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-574 020</b> | <b>-526 010</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>299 423</b>  | <b>347 433</b>  |

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

|                                            | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|--------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                | 0                 | 594 350           |
| Under året tillkommande anskaffningsvärden | 2 898 784         | 0                 |
| Under året avgående anskaffningsvärden     | -2 898 784        | -594 350          |
|                                            | <b>0</b>          | <b>0</b>          |

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                                 | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 123 500           | 3 500             |
| Inköp                                           | 120 000           | 120 000           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>243 500</b>    | <b>123 500</b>    |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>243 500</b>    | <b>123 500</b>    |

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                               | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Försäkringspremier            | 125 373           | 119 508           |
| Fastighetsskötsel             | 64 375            | 58 251            |
| Kabel-TV                      | 22 662            | 22 550            |
| Övriga förutbetalda kostnader | 7 080             | 7 080             |
| Upplupen ränteintäkt          | 26 206            | 0                 |
|                               | <b>245 696</b>    | <b>207 389</b>    |

### Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                                    | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Stadshypotek AB                               | 2,41           | 2025-03-30                | 1 864 233                | 2 007 357                |
| Stadshypotek AB                               | 1,56           | 2027-03-01                | 2 220 085                | 2 220 085                |
| Stadshypotek AB                               | 0,81           | 2026-01-30                | 2 662 994                | 2 762 994                |
| Stadshypotek AB                               | 1,53           | 2026-03-01                | 6 787 894                | 6 887 894                |
| Stadshypotek AB                               | 4,25           | 2026-12-30                | 6 151 674                | 6 291 486                |
|                                               |                |                           | <b>19 686 880</b>        | <b>20 169 816</b>        |
| Avgår kortfristig del av<br>långfristig skuld |                |                           | 2 204 045                | 482 936                  |

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 482 936 kr på långfristiga lån och skriva om ett lån på 1 864 233 kr varför även 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.

### Not 12 Långfristiga skulder

|                                                            | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 0          | 0          |
|                                                            | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| El                                    | 17 154         | 32 569         |
| Fjärrvärme                            | 95 530         | 96 128         |
| Snöröjning                            | 35 404         | 35 421         |
| Räntekostnader                        | 24 860         | 25 894         |
| Förskottsbetalda hyror                | 379 418        | 378 736        |
| Ekonomisk förvaltning (inkl revision) | 69 935         | 47 172         |
| Renhållning                           | 10 994         | 0              |
| Vatten & avlopp                       | 28 432         | 0              |
| Övriga upplupna kostnader             | 6 000          | 6 000          |
|                                       | <b>667 727</b> | <b>621 920</b> |

### Not 14 Räntor och utdelningar

|                | 2024-12-31      | 2023-12-31      |
|----------------|-----------------|-----------------|
| Erhållen ränta | 74 794          | 27 109          |
| Erlagd ränta   | -447 955        | -497 685        |
|                | <b>-373 161</b> | <b>-470 576</b> |

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

|               | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|---------------|-------------------|-------------------|
| Avskrivningar | 341 374           | 336 258           |
|               | <b>341 374</b>    | <b>336 258</b>    |

**Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under kommande år planeras bland annat översyn av brunnar och asfaltsytor samt fasaderna på garagen.

Umeå den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Christoffer Nordholm  
Ordförande

Jan Lindgren

Mikael Lindqvist

Urban Gregorsson

Ralph Lindgren

Alice Lindberg

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>

2025-06-24 07:25:00 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Jan Lindgren**



SE BankID - 9044d391-12c0-4eaa-9afa-c980742d154c

2025-06-24 13:59:49 UTC+00:00

Styrelseledamot

**RALPH LINDBERG**



SE BankID - a50c1bbd-c2c3-4aa5-9151-d08ca7cc4315

2025-06-24 15:16:19 UTC+00:00

Ordförande

**Nils Magnus Christoffer Nor...**



SE BankID - 09563297-2789-47c7-bfc1-09bdd26f40ce

2025-06-24 21:51:41 UTC+00:00

Styrelseledamot

**Stig Urban Gregorsson**



SE BankID - 07d814d3-e720-467d-a388-c5d40641f875

2025-06-25 04:57:16 UTC+00:00

Styrelseledamot

**OLOF MIKAEL LINDQVIST**



SE BankID - 688489f4-a4a0-4dac-97c7-e2ff71640260

2025-06-27 10:51:05 UTC+00:00

Styrelseledamot

**ALICE LINDBERG**



SE BankID - 2ecb3157-8294-4b09-8b87-0ebd7c87f670

2025-06-30 14:58:50 UTC+00:00

Revisor

**LENA GRANSTEDT**



SE BankID - 63e4caca-2f20-4e09-b9c1-ef6276a80dbf

2025-07-02 09:30:26 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

**MATS BENJAMIN HENRIKSSON**



SE BankID - 03fc9a39-b3cc-469b-9c87-61901e4d6cbf

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snipan för år 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 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.

### 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 att 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. 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 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 revisionssed 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 Bostadsrättsföreningen Snipan för år 2024 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 revisionssed 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 försumelse 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 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

Föreningsstämman har inte hållits inom sex månader efter räkenskapsårets utgång vilket avviker från bestämmelserna i 6 kap. 9 § Lag om ekonomiska föreningar samt 12 § i föreningens stadgar.

Umeå det datum som framgår av vår elektroniska signatur

KPMG AB

Benjamin Henriksson  
Auktoriserad revisor

Lena Granstedt  
Förtroendevald 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>

2025-07-01 18:29:44 UTC+00:00

Revisor

**LENA GRANSTEDT**



SE BankID - b7cd37f9-fb2c-4dcf-8ce8-341f2f93149b

2025-07-02 09:31:25 UTC+00:00

Auktoriserad revisor

**MATS BENJAMIN HENRIKSSON**



SE BankID - d10f26a7-aa57-478d-8b36-f510fc39944d