







ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Skålsnäckan 3

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Skålsnäckan 3 med säte i Göteborg org.nr. 769608-1350 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Bö 33:3	2002-03-13	1930
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. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	929
2	garageplatser	39
1	p-platser	0
Totalt 19 objekt		**968**

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 1 rok, 7 st 2 rok, 4 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Jörgen Jidekrans	Ordförande	2015-05-19	
Per Olof Thorén	Ledamot	2023-05-18	
Mats Frendberg	Ledamot	2015-05-19	
Caroline Elzer Petersson	Ledamot	2022-06-09	
Gustav Selvander	Ledamot	2021-06-04	2024-05-29
Anne Södergren	Suppleant	2016-05-24	

Transaktion 09222115557544275535 Signerat JJ, CEP, POT, MF, SF, CWM

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mats Frendberg och Per Thorén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Per Olof Thorén, Jörgen Jidekrans, Mats Frendberg och Gustav Selvander.

Revisorer har varit: Suzanne Frendberg med Claes-Göran Hindström som suppleant valda av föreningen, samt Carina Westlund Myrén och Malin Johannesson som suppleant, Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Sittande styrelse

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-14. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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.

Transaktion 09222115557544275535 Signerat JJ, CEP, POT, MF, SF, CWM

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2007	Elstambyte. Nödvändigt för att klara övergång från gasspisar till el. Ny el i lägenheterna med jordade uttag och jordfelsbrytare.
2008	Stamspolning av samtliga avloppsstammar.
2009	Vädringsbalkonger renoverades. Bilat bort dålig betong + nya räcken.
2010	Värmesystemet injusterat och termostater byttes ut.
2011	Lägenhetsdörrar utbytta till säkerhetsdörrar + postboxar i entrén.
2012	Nya balkonger mot gården (ej alla lägenheter, endast 2or och 3or totalt 9 st).
2013	Stamrenovering. Relining av samtliga avloppsstammar och stickledningar.
2014	Ny rörelsestyrd LED-belysning i trapphus, entré och hiss. Trapphus och entré ommålat.
2015	Ny tvättmaskin i tvättstugan.
2016	Taket bättringsmålat och snörasskydd monterade.
2017	Gården iordninggjord med dränering, nytt toppskikt och ny uteplats.
2018	Nytt gårdshus för avfall och cykelskydd.
2019	Ny belysning på uteplatsen och i gårdshuset.
2020	Nytt torkskåp installerat i tvättstugan.
2021	Injustering av värmesystemet. Monterat justerventiler på 2 stammar. 4 radiatorer utbytta.
2022	Byte av trägolv på vindslägenheternas balkonger.
2023	Inga större årgärder utförda.
2024	Byte av stam för avlopp och vatten till badrum i 3orna. Reparation av avloppsstam i pannrum.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Bättringsmålning av plåttak.
2026	Målning av entréport och garageportar. Byte av torktumlare i tvättstugan.
2027	Bye av expansionskärl.
2028	OVK
2029	Exteriörbelysning, Cirkulationspump, Energideklaration.

Enligt underhållsplan som uppdateras årligen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 7 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	162	173	122	197	209
Skuldsättning, kr/kvm	2 799	2 368	2 740	2 740	2 742
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 686	2 368	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	214	205	204	193	149
Årsavgifter, kr/kvm	621	596	536	536	536
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	683	651	636	684	644
Nettoomsättning, tkr	653	596	588	588	588
Resultat efter finansiella poster, tkr	-665	21	-18	-109	59
Soliditet, %	79	82	80	80	81

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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

Transaktion 09222115557544275535 Signerat JJ, CEP, POT, MF, SF, CWM

begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på kostnaderna för stamrenoveringen samt den vattenskada som varit under året.

Föreningens kassaflöde under året är negativt 145 403 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 162 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 2 % fr.o.m 1/1 2025. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	9 376 906	0	0	9 376 906
Upplåtelseavgifter, kr	1 320 419	0	0	1 320 419
Underhållsfond, kr	454 207	70 000	0	524 207
S:a bundet eget kapital, kr	**11 151 532**	**70 000**	**0**	**11 221 532**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-205 623	-48 829	0	-254 451
Årets resultat, kr	21 171	-21 171	-665 229	-665 229
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**-184 452**	**-70 000**	**-665 229**	**-919 680**
S:a eget kapital, kr	**10 967 080**	**0**	**-665 229**	**10 301 852**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 70 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-254 451
Årets resultat, kr	-665 229
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**-919 680**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Reservation till underhållsfond, kr	-70 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	464 564
Balanseras i ny räkning, kr	**-525 116**

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

Transaktion 09222115557544275535 Signerat JJ, CEP, POT, MF, SF, CWM

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	652 712	596 388
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 983	7 990
Summa Rörelseintäkter		**660 695**	**604 378**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 105 008	-386 418
Övriga externa kostnader	Not 5	-40 427	-24 123
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-138 785	-139 985
Summa Rörelsekostnader		**-1 284 220**	**-550 526**
Rörelseresultat		**-623 525**	**53 852**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	5 038	2 320
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-46 742	-35 001
Summa Finansiella poster		**-41 704**	**-32 681**
Resultat efter finansiella poster		**-665 229**	**21 171**
Resultat före skatt		**-665 229**	**21 171**
Årets resultat		**-665 229**	**21 171**

Transaktion 09222115557544275535 Signerat JJ, CEP, POT, MF, SF, CWM

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	12 484 179	12 615 796
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	14 334	21 502
Summa Materiella anläggningstillgångar		**12 498 513**	**12 637 298**
Summa Anläggningstillgångar		**12 498 513**	**12 637 298**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	470 484	273 841
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	58 896	50 179
Summa Kortfristiga fordringar		**529 380**	**324 020**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	339 600
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**339 600**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 008	3 807
Summa Kassa och bank		**4 008**	**3 807**
Summa Omsättningstillgångar		**533 387**	**667 426**
Summa Tillgångar		**13 031 900**	**13 304 724**

Transaktion 09222115557544275535 Signerat JJ, CEP, POT, MF, SF, CWM

BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	Not 15	10 697 325	10 697 325
Fond för yttre underhåll	Not 16	524 207	454 207
Summa Bundet eget kapital		**11 221 532**	**11 151 532**
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat	Not 17	-254 451	-205 623
Årets resultat	Not 18	-665 229	21 171
Summa Ansamlad förlust		**-919 681**	**-184 451**
Summa Eget kapital		**10 301 851**	**10 967 081**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	1 750 000	1 750 000
Summa Långfristiga skulder		**1 750 000**	**1 750 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 20	850 000	450 000
Leverantörsskulder	Not 21	40 746	46 740
Skatteskulder	Not 22	1 647	1 878
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	87 656	89 026
Summa Kortfristiga skulder		**980 049**	**587 644**
Summa Skulder		**2 730 049**	**2 337 644**
Summa Eget kapital och skulder		**13 031 900**	**13 304 724**

Transaktion 09222115557544275535 Signerat JJ, CEP, POT, MF, SF, CWM

KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-623 525	53 852
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	138 785	139 985
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**138 785**	**139 985**
Erhållen ränta	5 038	2 320
Erlagd ränta	-43 777	-32 408
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**-523 479**	**163 749**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-11 364	-3 435
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-10 560	1 535
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-21 924**	**-1 900**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**-545 403**	**161 850**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	400 000	-348 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**400 000**	**-348 000**
Årets kassaflöde	**-145 403**	**-186 150**
Likvida medel vid årets början	**594 449**	**780 599**
Likvida medel vid årets slut	**449 045**	**594 449**

Transaktion 09222115557544275535 Signerat JJ, CEP, POT, MF, SF, CWM

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:	100 år.
Sop/cykelhus	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.

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.

Transaktion 09222115557544275535 Signerat JJ, CEP, POT, MF, SF, CWM

Not 2 Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	548 448	498 612
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	48 128	51 168
Hyror garage och parkeringsplatser	46 512	42 288
Övriga primära intäkter	9 624	4 320
Summa Bruttoomsättning	**652 712**	**596 388**
Summa Nettoomsättning	**652 712**	**596 388**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	5 910	0
Övriga sekundära intäkter	2 073	7 990
Summa Övriga rörelseintäkter	**7 983**	**7 990**

Not 4 Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-7 300	-8 349
Reparationer	-38 440	-7 602
Stammar och dusch tvättstuga	-464 564	0
Försäkringsskador	-212 555	0
El	-22 125	-23 568
Uppvärmning	-135 545	-119 079
Vatten	-49 570	-47 453
Sophämtning	-21 491	-27 488
Fastighetsförsäkring	-38 273	-30 966
Kabel-TV och bredband	-44 570	-52 516
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-27 258	-27 274
Förvaltningsavtalskostnader	-43 317	-42 123
Summa Driftskostnader	**-1 105 008**	**-386 418**

Not 5 Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga externa kostnader		
Administrationskostnader	-24 203	-10 573
Extern revision	-14 625	-12 750
Konsultkostnader	-288	0
Föreningsverksamhet	-510	0
Övriga förvaltningskostnader	-801	-800
Summa Övriga externa kostnader	**-40 427**	**-24 123**

Transaktion 09222115557544275535 Signerat JJ, CEP, POT, MF, SF, CWM

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-131 617	-131 617
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 168	-8 368
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-138 785**	**-139 985**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 038	2 320
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**5 038**	**2 320**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-46 742	-35 001
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-46 742**	**-35 001**

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 086 745	12 086 745
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 792 000	2 792 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**14 878 745**	**14 878 745**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-2 262 949	-2 131 332
	Årets avskrivningar	-131 617	-131 617
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-2 394 566**	**-2 262 949**
	Utgående redovisat värde	**12 484 179**	**12 615 796**

	Taxeringsvärde	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	9 400 000	9 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	142 000	142 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	13 400 000	13 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	43 000	43 000
	Summa	**22 985 000**	**22 985 000**

	Ställda säkerheter	*2024-12-31*	*2023-12-31*
	Fastighetsinteckning	6 865 000	6 865 000
	Varav i eget förvar	-2 465 000	-2 465 000
	Ställda säkerheter	**4 400 000**	**4 400 000**

Transaktion 09222115557544275535 Signerat JJ, CEP, POT, MF, SF, CWM

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	123 728	123 728
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**123 728**	**123 728**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-102 226	-93 858
	Årets avskrivningar	-7 168	-8 368
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-109 394**	**-102 226**
	Utgående redovisat värde	**14 334**	**21 502**

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	445 038	251 042
	Övriga fordringar	25 446	22 799
	Summa Övriga fordringar	**470 484**	**273 841**

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	58 896	50 179
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**58 896**	**50 179**

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Övriga kortfristiga placeringar	0	339 600
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**339 600**

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	4 008	3 807
	Summa Kassa och bank	**4 008**	**3 807**

Not 15	Medlemsinsatser	2024-12-31	2023-12-31
	Medlemsinsatser		
	Medlemsinsatser	9 376 906	9 376 906
	Upplåtelseavgifter	1 320 419	1 320 419
	Summa Medlemsinsatser	**10 697 325**	**10 697 325**

Transaktion 09222115557544275535 Signerat JJ, CEP, POT, MF, SF, CWM

Not 16	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	524 207	454 207
	Summa Fond för yttre underhåll	**524 207**	**454 207**

Not 17	Balanserat resultat	2024-12-31	2023-12-31
	Balanserat resultat		
	Balanserat resultat	-254 451	-205 623
	Summa Balanserat resultat	**-254 451**	**-205 623**

Not 18	Årets resultat	2024-12-31	2023-12-31
	Årets resultat		
	Årets resultat	-665 229	21 171
	Summa Årets resultat	**-665 229**	**21 171**

Not 19 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut — **2024-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	0,97%	2026-03-01	1 750 000	0
Stadshypotek	4,15%	2025-02-04	450 000	0
Stadshypotek	4,15%	2025-01-14	400 000	0
			2 600 000	**0**

Långfristig del	1 750 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	850 000
Kortfristig del	850 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	0
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	0
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,01%
Finns swap-avtal	Nej

Transaktion 09222115557544275535 Signerat JJ, CEP, POT, MF, SF, CWM

Not 20 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	0,97%	2026-03-01	1 750 000	0
Stadshypotek	4,15%	2025-02-04	450 000	0
Stadshypotek	4,15%	2025-01-14	400 000	0
			2 600 000	**0**

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	850 000
Kortfristig del	850 000

Not 21 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder		
Leverantörsskulder	40 746	46 740
Summa Leverantörsskulder	**40 746**	**46 740**

Not 22 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder		
Skatteskulder	1 647	1 878
Summa Skatteskulder	**1 647**	**1 878**

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	54 195	55 935
Upplupna räntekostnader	7 682	4 717
Övriga upplupna kostnader	25 779	28 374
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**87 656**	**89 026**

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.

Transaktion 09222115557544275535 Signerat JJ, CEP, POT, MF, SF, CWM

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Skålsnäckan 3, org.nr. 769608-1350

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Skålsnäckan 3 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 BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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.

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 BoRevisions 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 Skålsnäckan 3 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 revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 BoRevision 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 BoRevisions 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Suzanne Frendberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Brf Skålsnäckan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JÖRGEN JIDEKRANS
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:40:22

CAROLINE ELZER PETERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 07:39:32

PER OLOF THORÉN
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 22:13:03

MATS FRENDBERG
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 16:46:49

SUZANNE FRENDBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 20:55:20

CARINA WESTLUND MYRÉN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:00:56

REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Brf Skålsnäckan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SUZANNE FRENDBERG
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 20:53:43

CARINA WESTLUND MYRÉN
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:01:15

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.