

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Snäckan i Lund
Org nr: 769617-7034



Styrelsens ord

Allmänt: Det gångna året har inneburit något sjunkande räntor och under 2025 förväntar vi oss en sänkning på föreningens stora lån. Smärre reparationsarbeten har gjorts men inget planerat underhåll (UH). Föreningens likviditet är god och kommer troligtvis att förstärkas under innevarande år. Under 2024 fick föreningen en ny trädgårdsentreprenör (Veterankraft), vilket sänkte kostnaderna för utemiljön.

Lån & Räntor: Räntan på föreningens lån är fortfarande hög och räntekostnaden är den i särklass största utgiften för föreningen. Tabellen nedan visar den stora förändringen mellan 2022 och 2024. Som synes är där en svag nedgång från 2024 till 2025.

2022	2024	2025	Lån (mkr)
0,45	4,5	3,9	2,9
0,95	3,8	2,7	6,6
0,70	4,7	4,7	10,0

Table 1: Ränta på föreningens lån den 1/1 respektive år.

Ekonomisk Strategi: Styrelsens strategi har hittills varit att göra årliga avsättningar till underhållsfonden. Någon fond i verklig mening existerar inte, utan avsättningarna har skett genom amortering på föreningens lån. Utöver detta görs inga amorteringar. Dvs över tid kommer föreningens låneskuld inte att minska i nominella tal. Däremot kommer inflationen att minska dess reella värde.

År	RB:s UH-plan	Verkligt utfall
2014	102	0
2015	5	26
2016	1	24
2017	163	50
2018	0	99
2019	35	31
2020	194	102
2021	494	0
2022	169	49
2023	424	103
Summa	1587	484

Table 2: Underhållskostnad under tio år, 2014-2023 (tkr).

Underhållskostnad: Riksbyggen har sedan föreningens bildande gjort väldigt olika uppskattningar av underhållskostnaden. I den ursprungliga ekonomiska planen uppskattades kostnaden till 79 kr/m², medan 2014, då föreningens UH-plan presenterades, hade siffran stigit till 276 kr/m²! Uppräknad för inflationen är idag RB:s rekommendation från 2014 för Brf Snäcken 362 kr/ m², medan i nyproduktion anger RB 20 kr/ m²! Det är inte lätt att ifrån deras spretiga siffror finna en rimlig nivå på vad UH-avsättningen bör vara.

Prognoser i all ära, men det är alltid bättre att luta sig mot verkliga siffror. Brf Snäcken har funnits under mer än tio år och vi kan jämföra uppskattade kostnader från 2014:s UH-plan med det verkliga utfallet. Under perioden 2014-2023 gjorde föreningen planerat UH för knappt 0.5 mkr, vilket är mindre än en tredjedel av vad UH-planen förutsäger för nämnda tidsperiod (se tabell 2). Att UH-planens uppskattningar skulle ligga närmre verkligheten för det mera långsiktiga underhållet låter inte troligt.

Styrelsen anser att avsättningen till UH-fonden bör maximeras till en tredjedel av vad som anges i RB:s UH-planen från 2014.

Inflation och UH: Det finns en koppling mellan inflation och finansieringen av framtida UH. Det syns tydligast i *belåningsgraden* (B), dvs föreningens lån dividerat med fastighetens värde. Byggekostnaden för Brf Snäckan var 70 mkr och det initiala (2011) lånet var på 22.5 mkr, vilket ger $B = 22.5/70 \approx 32\%$.

Sedan 2011 har den samlade inflationen varit c:a 33% (KPI). Tar man hänsyn till detta och att vi har amorterat c:a 3 mkr, blir dagens belåningsgrad, $B = 19.5/70 \cdot 1.33 \approx 37\%$. Med 2011 års belåningsgrad skulle detta ge Brf Snäckan ett låneutrymme idag på drygt 10 mkr. Enligt Nordea är detta lite för optimistiskt. Deras värdering är 79 mkr, vilket skulle ge ett låneutrymme på c:a 6 mkr.

Med noll inflation är belåningsgraden konstant och räntan låg. Vid ökad inflation stiger föreningens räntekostnader.

Häri ligger ett påtvingat sparande, som skapar utrymme för framtida UH!

Innehållsförteckning

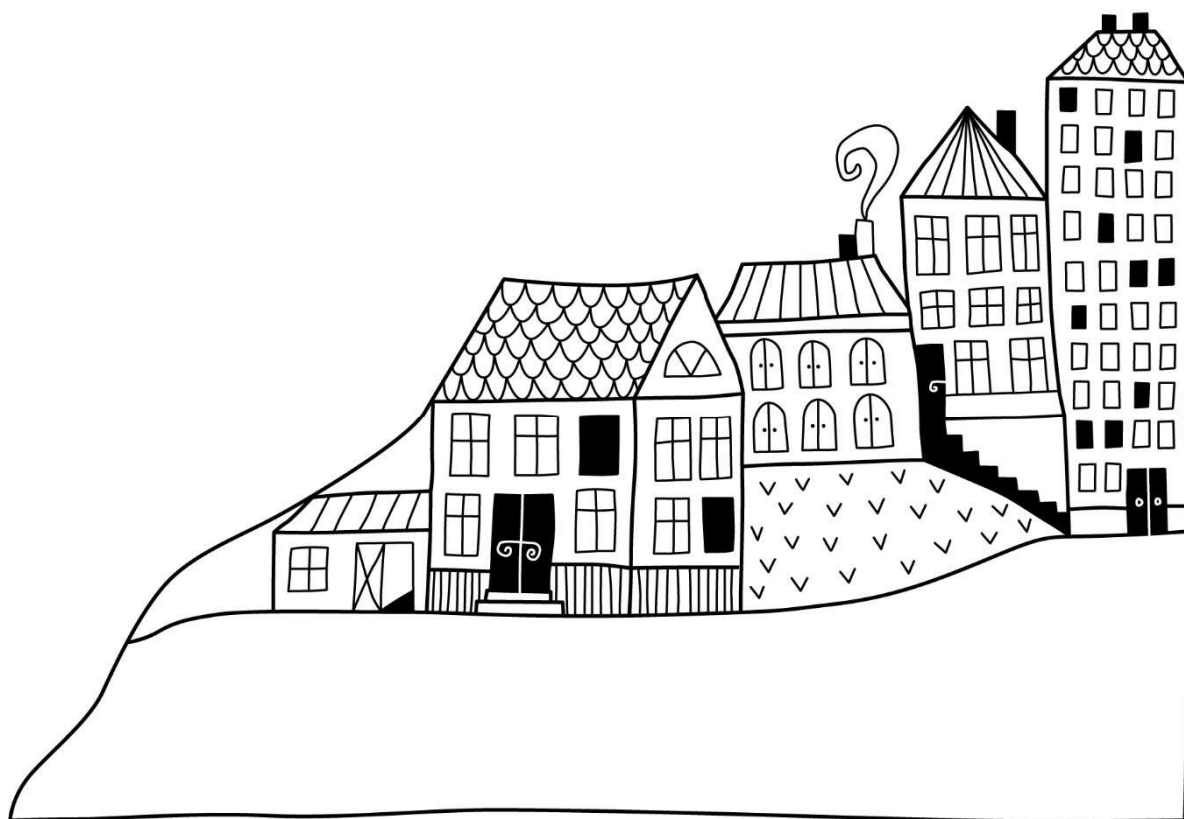
Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Revisionsberättelse

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen
Bostadsrättsförening Snäckan i Lund
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-11-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-10-07 och nuvarande stadgar antogs på årsstämman 2018-05-28.

Föreningen har sitt säte i Lunds kommun.

Årets resultat är 200 tkr bättre än föregående år trots ökade räntekostnader. Detta beror på höjda årsavgifter som bidrar till högre omsättning men också lägre driftskostnader i form av lägre kostnad för underhåll och reparationer.

Fastighetsavgifter

Föreningen äger fastigheten Snäckan 1 i Lunds Kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 28 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2011. Fastighetens adress är Munins väg 10-12, 224 74 Lund.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
14	10	4	28

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser
14	16

Total tomtarea	4 816 m ²	Årets taxeringsvärde	67 898 000 kr
Total bostadsarea	2 205 m ²	Föregående års taxeringsvärde	67 898 000 kr
Total garagearea	168 m ²		

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i södra och mellersta Skåne. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen är delaktig i gemensamhetsanläggningen Lund Snäckan GA:1 tillsammans med Lunds Kommunala Fastighetsbolag (LKF) som äger grannfastigheten Snäckan 2. Föreningens andel är 50 procent. Gemensamhetsanläggningen omfattar en körväg.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 30 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållskostnad: Läs mer under styrelsens ord.

Tidigare utfört underhåll, senaste fem åren:

Beskrivning	År	Kommentar
Fasad	2020	Målning första våningen
Garage	2020	Fjällpanel
Nya armaturer trapphus	2022	
Underhållsspolning av stammar	2022	
Målning del av fasad	2023	

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ann-Christine Forsberg	Ordförande	2025
Bo Jönsson	Sekreterare	2026
Dennis Göransson	Vice ordförande	2026
Oscar Blomqvist	Ledamot	2025
Alfred Fransson	Ledamot	2026
Charlotte Andersson	Ledamot Riksbyggen	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Jan Karlsson	Suppleant	2025
Kobra Hassan-Poor	Suppleant	2025
Pontus Ingvarsson	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Faktor AB	Auktoriserad revisor	2025
Malin Svensson	Förtroendevald revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Petra Lang	2025
Anna Ridell	2025

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 42 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 42 personer.

Föreningens årsavgift höjdes med 10% 2024-01-01. Efter att ha antagit budgeten för det innevarande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 850 kr/m². I begreppet årsavgift ingår inte bredbandsavgiften, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har fem överlåtelser skett under året (föregående år fyra st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	2 029	1 782	1 544	1 534	1 663
Resultat efter finansiella poster*	-439	-639	-390	-258	-188
Årets resultat	-439	-639	-390	-258	-188
Resultat exkl avskrivningar	117	-83	166	297	367
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-83	-382	-133	40	110
Balansomslutning	64 762	65 297	66 134	66 617	66 968
Årets kassaflöde	-5	-266	67	183	75
Soliditet %*	70	69	69	70	70
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	92	93	92	92	93
Avgifts- hyresbortfall %	0,3	0,9	0,8	0,8	0,2
Årsavgift kr/m ² upplåten med bostadsrätt*	850	754	645	643	698
Driftkostnader kr/m ²	317	454	391	349	370
Energikostnad kr/m ² *	167	142	146	142	138
Sparande kr/m ² *	49	8	90	125	198
Skuldsättning kr/m ² *	8 192	8 213	8 297	8 428	8 470
Skuldsättning kr/m ² upplåten med bostadsrätt*	8 816	8 839	8 929	9 070	9 116
Räntekänslighet*	10,4	11,7	13,8	14,1	13,1

* obligatoriska nyckeltal

Då nya nyckeltal tillkommit och beräkningsgrunderna för befintliga nyckeltal förändrats kan dessa avvika ifrån föregående års nyckeltal.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen (64 762 tkr). Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna.

Årsavgift kr/m² upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter per m² för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/m²:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår el och fjärrvärme.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan.

Skuldsättning kr/m²:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för den totala intäktsytan.

Skuldsättning kr/m² upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder delat med totala. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror, liksom tidigare år, på avskrivningskravet och att avskrivningen dessutom ska vara linjär. Brf Snäckan kommer att gå med förlust tills vi får en bokföringslag som är anpassad till äkta bostadsrättsföreningar. Årets kassaflöde, som är den relevanta parametern, är nära noll som det bör vara och avsättningar till underhållsfonden är på planerad nivå (se tidigare text).

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	47 225 000	2 059 860	-3 334 346	-639 093
Disposition enl. årsstämmobeslut			-639 093	639 093
Reservering underhållsfond		200 000	-200 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				-439 231
Vid årets slut	47 225 000	2 259 860	-4 173 439	-439 231

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 973 439
Årets resultat	-439 231
Årets fondreservering enligt stadgarna	-200 000
Summa	-4 612 670

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	-4 612 670
--	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 029 060	1 781 931
Övriga rörelseintäkter	Not 3	180	14 396
Summa rörelseintäkter		2 029 240	1 796 327
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-752 781	-1 076 978
Övriga externa kostnader	Not 5	-274 375	-200 975
Personalkostnader	Not 6	-72 018	-65 205
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-555 744	-555 744
Summa rörelsekostnader		-1 654 919	-1 898 903
Rörelseresultat		374 321	-102 576
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	840
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	9 918	12 388
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-823 470	-549 746
Summa finansiella poster		-813 552	-536 518
Resultat efter finansiella poster		-439 231	-639 093
Årets resultat		-439 231	-639 093



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	63 966 313	64 522 058
Summa materiella anläggningstillgångar		63 966 313	64 522 058
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	42 000	42 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		42 000	42 000
Summa anläggningstillgångar		64 008 313	64 564 058
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 13	10 204	10 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	131 226	105 439
Summa kortfristiga fordringar		141 430	115 844
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	612 354	617 184
Summa kassa och bank		612 354	617 184
Summa omsättningstillgångar		753 784	733 028
Summa tillgångar		64 762 097	65 297 086



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	47 225 000	47 225 000
Fond för yttre underhåll	2 259 860	2 059 860
Summa bundet eget kapital	49 484 860	49 284 860
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-4 173 439	-3 334 346
Årets resultat	-439 321	-639 093
Summa fritt eget kapital	-4 612 670	-3 973 439
Summa eget kapital	44 872 190	45 311 420
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	10 000 000
Summa långfristiga skulder	6 550 000	10 000 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 489 000
Leverantörsskulder	96 259	104 780
Skatteskulder	5 043	8 912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	382 973
Summa kortfristiga skulder	13 339 908	9 985 665
Summa eget kapital och skulder	64 762 097	65 297 086



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	374 321	-102 576
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	555 744	555 744
	930 066	453 169
Erhållen ränta	9 918	13 228
Erlagd ränta	-837 398	-542 257
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	102 586	-75 860
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-25 586	14 646
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-31 829	-5 929
Kassaflöde från den löpande verksamheten	45 170	-67 143
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-50 000	-199 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-199 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-4 830	-266 143
Likvida medel vid årets början	617 184	883 326
Likvida medel vid årets slut	612 354	617 184

Kassaflödesanalysen har uppdaterats enligt den indirekta metoden i BFNAR 2023:1. Förändringarna är att vi nu redovisar Rörelseresultat istället för årets resultat samt att ränteintäkter och räntekostnader redovisas nu som Erhållen ränta respektive Erlagd ränta. Detta har åstadkommits genom att inkludera förändringar av räntefordringar och ränteskulder. Samtidigt har posterna Rörelsefordringar och Rörelseskulder justerats för att exkludera dessa förändringar.



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Miljöhus	Linjär	20
Sedummatta	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	1 766 904	1 568 040
Hyror, garage	108 000	90 106
Hyror, p-platser	48 000	38 490
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-6 871	-14 733
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	83	-452
Elavgifter	7 087	7 882
Kabel-tv-avgifter	100 464	86 296
Övriga ersättningar*	5 393	6 302
*Avser pant- och överlåtelseintäkter		
Summa nettoomsättning	2 029 060	1 781 931

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	14 156
Övriga rörelseintäkter	180	240
Summa övriga rörelseintäkter	180	14 396



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	0	-103 313
Reparationer	-30 342	-219 183
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-54 620	-53 472
Samfällighetsavgifter	-4 879	-4 581
Försäkringspremier	-40 074	-33 392
Kabel- och digital-TV	-109 673	-75 152
Återbäring från Riksbyggen	200	1 800
Systematiskt brandskyddsarbete	0	-1 818
Obligatoriska besiktningar	-16 567	-42 630
Snö- och halkbekämpning	-12 938	-7 734
Förbrukningsinventarier	-5 759	-22 093
Fordons- och maskinkostnader	0	-800
Vatten	-96 669	-61 951
Fastighetsel	-56 074	-52 137
Uppvärmning	-243 621	-223 297
Sophantering och återvinning	-35 894	-37 408
Förvaltningsarvode drift	-45 871	-139 817
Summa driftskostnader	-752 781	-1 076 978

**Avser fastighetsskötsel*

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-234 134	-172 166
Arvode, yrkesrevisorer	-13 500	-13 313
Övriga förvaltningskostnader	-8 027	-4 253
Kreditupplysningar	-1 619	-694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 736	-4 200
Representation	-1 300	0
Kontorsmateriel	-3 933	-2 170
Medlems- och föreningsavgifter	-1 176	-1 176
Bankkostnader	-2 951	-3 004
Summa övriga externa kostnader	-274 375	-200 975

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-58 300	-51 100
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	-999
Sociala kostnader	-13 718	-13 106
Summa personalkostnader	-72 018	-65 205



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-531 597	-531 597
Avskrivningar tillkommande utgifter	-24 147	-24 147
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-555 744	-555 744

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	840
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	840

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	9 918	330
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	11 781
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	25
Övriga ränteintäkter	0	252
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 918	12 388

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-823 269	-549 744
Övriga räntekostnader	-201	-2
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-823 470	-549 746



Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	62 950 000	62 950 000
Mark	7 000 000	7 000 000
Tillkommande utgifter	303 969	303 969
	70 253 969	70 253 969
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	70 253 969	70 253 969
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 538 736	-5 007 139
Tillkommande utgifter	-193 175	-169 028
	-5 731 911	-5 176 167
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-531 597	-531 597
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-24 147	-24 147
	-555 744	-555 744
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 287 655	-5 731 911
Restvärde enligt plan vid årets slut	63 966 313	64 522 058
Varav		
Byggnader	56 879 666	57 411 264
Mark	7 000 000	7 000 000
Tillkommande utgifter	86 647	110 794
Taxeringsvärden		
Bostäder	67 000 000	67 000 000
Lokaler	898 000	898 000
Totalt taxeringsvärde	67 898 000	67 898 000
<i>varav byggnader</i>	<i>42 577 000</i>	<i>42 577 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>25 321 000</i>	<i>25 321 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	42 000	42 000
Summa andra långfristiga fordringar	42 000	42 000



Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	10 204	10 405
Summa övriga fordringar	10 204	10 405

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 882	40 074
Förutbetalt förvaltningsarvode	60 887	58 533
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 457	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	6 832
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 226	105 439

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	314 984	320 066
Transaktionskonto	297 370	297 118
Summa kassa och bank	612 354	617 184

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	19 439 000	19 489 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	-100 000
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 889 000	-9 389 000
Långfristig skuld vid årets slut	6 550 000	10 000 000

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,73%	2024-06-10	2 939 000	-2 889 000	50 000	0
NORDEA	3,94%	2025-06-10	0	2 889 000	0	2 889 000
NORDEA	4,67%	2025-09-17	10 000 000	0	0	10 000 000
NORDEA	2,73%	2026-10-21	6 550 000	0	0	6 550 000
Summa			19 489 000	0	50 000	19 439 000

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska 12 889 000 kr villkorsändras varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 6 550 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.



Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna sociala avgifter	16 018	16 495
Upplupna räntekostnader	51 992	65 920
Upplupna elkostnader	5 727	4 837
Upplupna vattenavgifter	22 229	16 992
Upplupna värmekostnader	32 664	32 022
Upplupna kostnader för renhållning	2 735	2 913
Upplupna kostnader för TV och digitala tjänster	0	6 832
Upplupna revisionsarvoden	13 500	13 313
Upplupna styrelsearvoden	56 100	53 499
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	148 640	170 150
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	349 606	382 973

Not 18 Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 725 000	22 725 000



Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.
Lund

Ann-Christine Forsberg

Bo Jönsson

Dennis Göransson

Oscar Blomqvist

Alfred Fransson

Charlotte Andersson

Mitt granskningsprogram har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malin Svensson
Förtroendevald revisor

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Johan Gabrielsson
Auktoriserad revisor
Faktor AB





Verification

Transaction 09222115557545560564

Document

Årsredovisning 2024 Riksbyggen Brf Snäckan
Main document
21 pages
*Initiated on 2025-04-30 09:47:42 CEST (+0200) by
Charlotte Andersson (CA)
Finalised on 2025-05-06 09:20:11 CEST (+0200)*

Signatories

Charlotte Andersson (CA)
Riksbyggen
charlotte.andersson@riksbyggen.se



*The name returned by Swedish BankID was "Ellinor
Charlotte Sofie Andersson"
Signed 2025-04-30 09:52:06 CEST (+0200)*

Johan Gabrielsson (JG)
johan.gabrielsson@faktor.se



*The name returned by Swedish BankID was "Matts
Johan Gabrielsson"
Signed 2025-05-06 09:20:11 CEST (+0200)*

Ann-Christine Forsberg (AF1)
ann-christine.forsberg@axis.com



*The name returned by Swedish BankID was "MARIE
ANN-CHRISTINE FORSBERG"
Signed 2025-04-30 13:38:25 CEST (+0200)*

Alfred Fransson (AF2)
alfred.np.fransson@gmail.com



*The name returned by Swedish BankID was "Alfred
Fransson"
Signed 2025-04-30 10:30:32 CEST (+0200)*



Verification

Transaction 09222115557545560564

Bo Jönsson (BJ)
bo.jonsson@teokem.lu.se



The name returned by Swedish BankID was "BO GÖRAN JÖNSSON"
Signed 2025-04-30 19:50:43 CEST (+0200)

Dennis Göransson (DG)
hancar@telia.com



The name returned by Swedish BankID was "DENNIS GÖRANSSON"
Signed 2025-05-01 11:05:59 CEST (+0200)

Oscar Blomqvist (OB)
oscarblomqvist94@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "OSCAR BLOMQVIST"
Signed 2025-04-30 20:14:56 CEST (+0200)

Malin Svensson (MS)
mlmsvensson@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Malin Lola Magdalena Svensson"
Signed 2025-05-06 08:20:53 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

