



Årsredovisning 2025

Brf Staketet Snödroppen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Staketet Snödroppen med säte i Skövde org.nr. 769634-5334 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2017. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-04-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Skövde kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Staketet 2	2018-04-20	2018
Staketet 6	2018-09-19	2019
Staketet 8	2019-01-22	2019

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 756
Totalt 26 objekt		2 756

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 5 rok.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen S:1, gemensamhetsanläggning GA:1 och GA:2. Samfälligheten förvaltar väg, parkering och teknikhus. Föreningens andel är 61 procent.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tatjana Babovic	Ordförande
Mikael Gustavsson	Ledamot
Personuppgift Skyddad	Ledamot
Rickard Palmér	Ledamot
Robin Söderling	Ledamot
Michael Reinholtz	Suppleant
Frida Karlsson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tatjana Babovic, Mikael Gustavsson, Personuppgift Skyddad, Rickard Palmér, Robin Söderling, Michael Reinholtz och Frida Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 6 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Susanne Andersson, BoRevision med Magnus Emilsson, BoRevision som suppleant valda av föreningen.

Valberedning har varit: Igor Babovic, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%. Avgiften för vatten höjdes från 400kr/månad till 500kr/månad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad. Avgiften för vatten höjdes med 125kr/månad.

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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-02-26.

Våren 2025 hade föreningen en lyckad städdag då i stort sett samtliga hushåll deltog med en eller flera medlemmar. Då fyllde vi på sandlådan, städade bort ogräs från gångarna, rensade buskarna mm. Ny städdag planeras även för år 2026 till maj månad.

Rörligt avtal med Skövde Allservice fortsätter att gälla som tidigare för snöröjning, medan medlemmarna fortsätter att sköta gräsytor samt sprayning av miljörum själva. Under 2025 hölls miljörummen i bra ordning och i stort sett utan problem med larver tack vare alla medlemmars insatser med sprayning.

Styrelsen har tagit beslut om att begränsa antalet uthyrningar i andra hand i föreningen till fyra stycken vid varje givet tillfälle. Detta är i enlighet med HSB:s rekommendationer för mindre bostadsrättsföreningar, där medlemmarnas engagemang och aktiva deltagande i föreningen är av stor vikt. För närvarande är max antal bostäder uthyrda i andra hand.

Styrelsen har också beslutat om höjning av medlemmarnas avgifter till föreningen med 2 % till 7 101 kr samt höjning av

vattentillägget med 125 kr till 625 kr. Ny månadskostnad för föreningens medlemmar från den 1 januari 2026 kommer att vara 7 726 kr. Detta för att säkerställa en fortsatt stabil och hållbar drift av vår förening. Trots att föreningens räntekostnader gått ned något den senaste tiden så har andra kostnader tyvärr ökat till följd av den allmänna prisutvecklingen. Vi ser också större kostnader för underhåll inom de närmsta åren - t.ex. för målning av fasaderna på föreningens hus - och önskar se till att ha tillräckliga sparade medel när det är dags för detta.

Under året skulle enligt den underhållsplan som tidigare upprättats ha genomförts OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i föreningens hus. Vid kontroll med kommunen konstaterades dock att de 26 radhus som ingår i föreningen är klassificerade som enbostadshus och att OVK därmed inte var nödvändig. Underhållsplanen ska nu uppdateras i enlighet med detta.

Ett av föreningens hus drabbades i början av året av en större vattenskada, till följd av ett fel på en diskmaskin som ledde till att vatten pumpades ut och blev stående på golvet på bottenvåningen i huset (två radhus blev drabbade). Styrelsen har med anledning av skadan hanterat kontakter med de berörda medlemmarna, med de företag som varit involverade i återställandet av huset och med föreningens försäkringsbolag.

Föreningens fastigheter är avsedda att ingå i en samfällighet tillsammans med fastigheten Staketet 7 som idag inte är bebyggd (fastigheten vid det norra miljörummet). Styrelsen har under året kontrollerat vad som gäller för samfälligheten och kunnat konstatera att kommunen har stått för sina andelar i utförandet av gemensamhetsanläggningen (gata och parkering) men att samfälligheten formellt inte är bildad eftersom Staketet 7 inte är bebyggd. Just nu är det endast vår förening som nyttjar och bekostar skötsel av gemensamhetsanläggningen.

Mot denna bakgrund och då vi upplevt vissa problem med att utomstående inte respekterat de regler som föreningen ställt upp inom området så har styrelsen fattat beslut om att utöka kravet på parkeringstillstånd och avtalet med Securitas avseende bevakning av föreningens parkeringsplatser till att gälla hela parkeringen på baksidan/vid lekplatsen. Detta för att minska obehörig trafik och för att värna om föreningens väg och trygghet i området.

Styrelsen har på nytt börjat se över frågan om uppdatering av befintliga stolpar för motorvärme/elladdning vid föreningens stora parkering. Detta då allt fler medlemmar efterfrågar möjlighet att kunna ladda elhybrid/elbil där. För närvarande godkänner styrelsen endast laddning av elhybridbilar, efter ansökan, och en fast månadsavgift för elkostnad debiteras de medlemmar som laddar. Att uppdatera stolparna för mer effektiv/säker laddning och även mer korrekt debitering bedöms dock komma att bli nödvändigt.

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

Investering i avfallshantering: Skövde kommun inför sortering av förpackningar samt matavfall, från december 2025 vilket kan kräva investeringar i miljörummen, så som skyltar, kärl mm.

Inga andra större underhåll planeras att utföras under 2026. Årlig uppdatering av underhållsplanen görs dock tillsammans med HSB varje år.

Medlemsinformation

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	273	178	126	212	212
Skuldsättning, kr/kvm	10 758	10 873	10 988	11 103	11 218
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	10 758	10 873	10 988	11 103	11 218
Räntekänslighet, %	13	13	17	21	22
Energikostnad, kr/kvm	63	51	45	43	42
Årsavgifter, kr/kvm	845	806	685	562	531
Årsavgifter/totala intäkter, %	97	99	100	99	100
Totala intäkter, kr/kvm	873	810	687	568	534
Nettoomsättning, tkr	2 343	2 229	1 894	1 566	1 464
Resultat efter finansiella poster, tkr	-465	-199	-344	-109	-105
Soliditet, %	64	64	64	64	64

Definitioner nyckeltal

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

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

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). El och uppvärmning på respektive medlem ej via Brf.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Upplysningar vid förlust

Föreningens underskott består till största delen av avskrivningar 1 217 583 kr som inte påverkar kassaflödet. Räntekostaden är också en stor del av föreningens förlust. För att säkra ränteläget arbetar styrelsen aktivt med att se över föreningens lån och sprida bindningstiderna på olika år. Fem av föreningens lån ska även villkorsändras under 2026 varav minst två troligtvis kommer få en lägre ränta än vad de har i nuläget. Styrelsen har även valt att höja årsavgiften med 2 %, samt vattenavgiften med 125 kr / månad från årskiftet, vilket kommer ge ett bättre resultat.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 769 451 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 273 kr/m2.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	55 070 000	0	0	55 070 000
Underhållsfond, kr	625 305	0	390 000	1 015 305
S:a bundet eget kapital, kr	55 695 305	0	390 000	56 085 305
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 793 942	-198 694	-390 000	-2 382 636
Årets resultat, kr	-198 694	198 694	-464 981	-464 981
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 992 636	0	-854 981	-2 847 617
S:a eget kapital, kr	53 702 669	0	-464 981	53 237 688

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 390 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 992 636
Årets resultat, kr	-464 981
Reservation till underhållsfond, kr	-390 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 847 617

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 847 617

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

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat -464 981 kr

Avsättning till underhållsfond -390 000 kr

Disposition underhållsfond 0 kr

Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond -390 000 kr

Resultat efter fondförändring -854 981 kr

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 343 312	2 228 578
Övriga rörelseintäkter	Not 3	62 005	4 822
Summa Rörelseintäkter		2 405 317	2 233 400
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-469 361	-440 187
Övriga externa kostnader	Not 5	-20 480	-37 449
Personalkostnader	Not 6	-32 855	-32 855
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 217 583	-690 209
Summa Rörelsekostnader		-1 740 279	-1 200 700
Rörelseresultat		665 039	1 032 701
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	14 926	19 223
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 144 946	-1 250 617
Summa Finansiella poster		-1 130 020	-1 231 394
Resultat efter finansiella poster		-464 981	-198 694
Resultat före skatt		-464 981	-198 694
Årets resultat		-464 981	-198 694

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	81 338 218	82 555 801
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		81 338 218	82 555 801
Summa Anläggningstillgångar		81 338 218	82 555 801

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	791 882	736 946
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	35 743	34 858
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		827 625	771 804

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 000 000	600 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	600 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	7 332	10 316
<i>Summa Kassa och bank</i>		7 332	10 316
Summa Omsättningstillgångar		1 834 957	1 382 119

Summa Tillgångar		83 173 175	83 937 920
-------------------------	--	-------------------	-------------------



Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	55 070 000	55 070 000
Fond för yttre underhåll	1 015 305	625 305
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	56 085 305	55 695 305

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 382 636	-1 793 942
Årets resultat	-464 981	-198 694
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-2 847 617	-1 992 636

Summa Eget kapital	53 237 688	53 702 669
---------------------------	-------------------	-------------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 829 545	20 249 264
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		12 829 545	20 249 264

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		16 818 179	9 715 964
Leverantörsskulder		17 634	29 320
Övriga kortfristiga skulder		900	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	269 229	240 703
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		17 105 942	9 985 987

Summa Skulder		29 935 487	30 235 251
----------------------	--	-------------------	-------------------

Summa Eget kapital och skulder		83 173 175	83 937 920
---------------------------------------	--	-------------------	-------------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01 2024-01-01
2025-12-31 2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	665 039	1 032 701
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 217 583	690 209
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 217 583	690 209
Erhållen ränta	14 926	19 223
Erlagd ränta	-1 144 946	-1 250 617
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	752 602	491 515
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-890	-3 623
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	17 740	-11 650
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	16 850	-15 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten	769 451	476 242
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-317 504	-317 504
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-317 504	-317 504
Årets kassaflöde	451 947	158 738
Likvida medel vid årets början	1 346 881	1 188 143
Likvida medel vid årets slut	1 798 829	1 346 881



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:

15-120 år.

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Uppskjuten skatt

Affären vid föreningens förvärv gav upphov till en latent skatteskuld i bostadsrättsföreningen. Denna skatteskuld realiseras endast om föreningen ändrar syfte med sin verksamhet. Bokföringsmässigt värderas därför skatten till 0 kr. Den bedömda latent skatten uppskattas till totalt ca 2 000 000 kr.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 172 144	2 104 050
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	156 000	117 000
	El laddstolpar	5 400	3 600
	Övriga intäkter	9 768	3 928
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 343 312	2 228 578
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 343 312	2 228 578
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	54 825	0
	Övriga intäkter	7 180	4 822
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	62 005	4 822
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-73 825	-127 976
	Snö och halk-bekämpning	-34 662	-56 747
	Reparationer	-65 535	0
	El	-16 261	-14 889
	Vatten	-157 898	-126 752
	Sophämtning	-69 960	-64 759
	Fastighetsförsäkring	-49 280	-46 291
	Övriga driftkostnader	-1 940	-2 772
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-469 361	-440 187

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-255	-274
	Extern revision	-17 175	-20 575
	Konsultkostnader	0	-13 650
	Föreningsverksamhet	-950	-950
	Övriga förvaltningskostnader	-2 100	-2 000
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-20 480	-37 449
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-25 000	-25 000
	Sociala avgifter	-7 855	-7 855
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-32 855	-32 855
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda.		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 217 583	-690 209
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 217 583	-690 209
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	932	801
	Ränteintäkter placeringar	13 989	18 415
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5	7
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	14 926	19 223

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 144 946	-1 250 617
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 144 946	-1 250 617
Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	83 505 370	83 505 370
	Ingående anskaffningsvärde mark	3 184 630	3 184 630
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	86 690 000	86 690 000
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 134 199	-3 443 990
	Årets avskrivningar	-1 217 583	-690 209
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-5 351 782	-4 134 199
	<i>Utgående redovisat värde</i>	81 338 218	82 555 801
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	31 958 000	31 958 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	10 830 000	10 830 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	42 788 000	42 788 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	31 750 000	31 750 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	31 750 000	31 750 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	791 497	736 566
	Skattekonto	385	380
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	791 882	736 946

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>			
Förutbetald försäkring		33 634	32 463
Förutbetalda räntekostnader		933	1 250
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 176	1 145
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		35 743	34 858

Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>			
Placeringar HSB		1 000 000	600 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		1 000 000	600 000

Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

<i>Kassa och bank</i>			
Sparbanken Lidköping		7 332	10 316
<i>Summa Kassa och bank</i>		7 332	10 316

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Lidköping	4,09%	2028-10-01	3 102 000	33 000
Sparbanken Lidköping	2,49%	2026-03-30	3 149 000	33 500
Sparbanken Lidköping	2,49%	2026-03-30	3 149 000	33 500
Sparbanken Lidköping	3,04%	2026-03-30	3 100 460	33 160
Sparbanken Lidköping	4,3%	2026-10-01	3 617 250	39 000
Sparbanken Lidköping	4,3%	2026-10-01	3 663 625	39 500
Sparbanken Lidköping	4,34%	2028-10-01	3 663 625	39 500
Sparbanken Lidköping	4,11%	2027-07-01	3 101 382	33 172
Sparbanken Lidköping	4,11%	2027-07-01	3 101 382	33 172
			29 647 724	317 504
Långfristig del			12 829 545	
Nästa års amortering av långfristig skuld			138 844	
Lån som ska konverteras inom ett år			16 679 335	
Kortfristig del			16 818 179	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			317 504	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			1 270 016	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			3,73%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	211 257	188 486
Övriga upplupna kostnader	57 972	52 217
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	269 229	240 703

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.

Skövde 7/2 2026.



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Staketet Snödroppen, org.nr. 769634-5334

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Staketet Snödroppen för räkenskapsåret 2025.

Enligt min 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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Staketet Snödroppen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Staketet Snödroppen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Tatjana Babovic

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-29 kl. 20:31:39



Rickard Palmér

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-07 kl. 21:24:33



Mikael Gustavsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-07 kl. 15:53:47



Personuppgift Skyddad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-07 kl. 15:51:20



Robin Söderling

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-11 kl. 21:23:23



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 17:24:30



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Staketet Snödroppen signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-13 kl. 17:23:52



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.