

Årsredovisning
för

Brf Snurran nr 3

702002-0397

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Styrelsen för Brf Snurran nr 3, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. Beloppen anges i svenska kronor (SEK). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostäder utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostad.

Föreningens stadgar

Föreningens nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-05-31.

Fakta om byggnaden och tomträtten

Föreningen äger byggnaden och tomträtten till fastigheten Snurran 3 i Västerleds församling i Stockholms kommun.

Byggnaden består av 8 stycken sammanhängande radhus med en sammantagen boyta på 672 kvm och biyta om 336 kvm, totalt 1 008 kvm, vilka samtliga är upplåtna med bostadsrätt.

Tomträttsavtalet förnyas vart 10 år och nuvarande avtal löper till 2032-09-30. Fastighetsägaren har möjlighet att säga upp avtalet till 2032-09-30.

Tomträtsavgälden höjs stegvis och uppgår till:	2024	134 575 kr
	2025	147 275 kr
	2026	160 000 kr
	2027-2032	169 600 kr

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift uppgår för år 2023 till 9 287 kr per radhus.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 25 245 000 kr, varav byggnadsvärdet är 8 415 000 kr.

Styrelse

Styrelsen har, fram till ordinarie föreningsstämma 11 juni 2023, bestått av:

Ledamöter	Henric Norén	ordförande
	Benny Andersson	
	Andreas Kullberg	
	Olle Lindgren	

Efter ordinarie föreningsstämma 11 juni 2023 har styrelsen bestått av:

Ledamöter	Benny Andersson	ordförande
	Andreas Kullberg	
	Olle Lindgren	
	Ola Löfgren	

Revisor	Carina Toresson, Toresson Revision AB
---------	---------------------------------------

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 juni 2023. Styrelsen har under året haft två protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under året

Under året har föreningens hemsida setts över och i januari 2024 flyttades uppdaterat innehåll till Bostadsrätternas plattform. Föreningens nya hemsidesadress är:

<https://snurran3.bostadsratterna.se/>

Under året har föreningen bytt ekonomisk förvaltare. Ny ekonomisk förvaltare är Fredrika Moren, FreMor Konsult AB.

Väsentliga investeringar och underhållsåtgärder under senare år

1990	Pålning av Ålstensgatan 89-95
2005	Pålning av Ålstensgatan 97-103
	Dränering av hela fastigheten
2015	Ny takbeklädnad, plåt och rännor
	Tilläggsisolering av krypvindar
	Nya skärmtak för balkonger och ytterdörrar
2017	Målning av fönster och altandörrar utvändigt
	Installation av fiber via Telia i samtliga hus
2010, 2018	Gemensam kallvattenstam i källare bytt på Ålstensgatan 101 och 97
2007, 2019	Gemensam horisontell avloppsstam i källargolv bytt på Ålstensgatan 89 och 97
2019	Energideklaration
2006-2022	Gemensam vertikal avloppsstam som serverar kök och badrum är bytt mellan Ålstensgatan 89/91, 91/93, 93/95, 95/97, 97/99 och 101/103

För mer information hänvisas till *Underhållsplan* för Brf Snurran 3 uppdaterad 2024 och föreningens hemsida <https://snurran3.bostdsratterna.se>

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 13 (13) medlemmar. Under året har en överlåtelse skett.

Flerårsöversikt, tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	437	367	346	346	346
Resultat efter finansiella poster	61	36	-32	51	7
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg	neg
Årsavgift/kvm (kr)	429	364	343	343	343
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	100	100	100	100
Skuldsättning/kvm (kr)	1 771	1 828	1 889	1 851	1 815
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	1 771	1 828	1 889	1 851	1 815
Sparande/kvm (kr)	84	58	neg	74	29
Räntekänslighet (%)	4,1	5,0	5,5	5,4	5,3
Energikostnad/kvm (kr)	0	0	0	0	0

Definition av nyckeltal se tilläggsupplysningar.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	572 000	313 614	-2 303 754	35 847
Disposition av fg års resultat		75 735	-39 888	-35 847
Årets resultat				61 449
Belopp vid årets utgång	572 000	389 349	-2 343 642	61 449

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)

balanserat resultat	-2 343 642
årets resultat	61 449
	-2 282 193
Behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	75 735
i ny räkning överförs	-2 357 928
	-2 282 193

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<i>Rörelsens intäkter</i>			
Årsavgifter	1	432 000	367 201
Övriga intäkter	2	5 303	-
Summa rörelsens intäkter		437 303	367 201
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Fastighetskostnader	3	-219 939	-217 817
Föreningskostnader	4	-54 503	-48 637
Avskrivningar	5, 6	-23 011	-23 011
Summa rörelsens kostnader		-297 453	-289 465
Rörelseresultat		139 850	77 736
<i>Finansiella poster</i>			
Ränteintäkter		124	-
Räntekostnader		-78 525	-41 889
		-78 401	-41 889
Resultat efter finansiella poster		61 449	35 847
Årets resultat		61 449	35 847

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
<i>Anläggningstillgångar</i>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	5	285 564	303 064
Installationer	6	77 159	82 670
Summa anläggningstillgångar		362 723	385 734
<i>Omsättningstillgångar</i>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgiftsfordringar		-	56 416
Övriga fordringar		16 659	9 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		9 072	38 391
		25 731	103 993
<i>Kassa och bank</i>		183 605	127 479
Summa omsättningstillgångar		209 336	231 472
SUMMA TILLGÅNGAR		572 059	617 206

Balansräkning

har möjlighet att säga upp avtalet till 2032-09-30.

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

572 000

572 000

Fond för yttre underhåll

389 349

313 614

961 349

885 614

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 343 641

-2 303 754

Årets resultat

61 449

35 847

-2 282 192

-2 267 907

Summa eget kapital

-1 320 843

-1 382 293

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

70 000

480 867

Summa långfristiga skulder

70 000

480 867

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

7

1 715 294

1 361 974

Leverantörsskulder

-

4 030

Skatteskulder

9 513

6 687

Upplupna kostnader och

förutbetalda intäkter

98 095

145 941

Summa kortfristiga skulder

1 822 902

1 518 632

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

572 059

617 206

Kassaflödesanalys

	Not	2023	2022
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		139 850	77 736
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>			
Avskrivningar		23 011	23 011
		162 861	100 747
Erhållen ränta		124	0
Erlagd ränta		-78 525	-41 889
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		84 460	58 858
<i>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</i>			
Ökning (-)/minskning(+) av rörelsefordringar		78 262	-57 340
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder		-49 050	44 594
Kassaflöde från den löpande verksamheten		113 672	46 112
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	0
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-57 547	-60 880
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-57 547	-60 880
Årets kassaflöde		56 125	-14 768
Likvida medel vid årets början		127 479	142 248
Likvida medel vid årets slut		183 605	127 479

Tilläggsupplysningar

För mer information hänvisas till *Underhållsplan* för Brf Snurran 3 uppdaterad 2024 och Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 20016:10 (K2) *Årsredovisning i mindre företag*.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångars redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivningsprincip

Byggnader skrivs av över den beräknade nyttjandeperioden varvid en linjär (rak) avskrivningsplan tillämpas. Även tomträtten är föremål för avskrivning. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader och tomträtt	50 år
Installationer	20 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta av föreningens byggnad.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifterna i förhållande till föreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån vid utgången av året dividerat med total yta av föreningens byggnad.

Skuldsättning/kvm bostadsrättyta (kr)

Föreningens totala fastighetslån vid utgången av året dividerat med föreningens bostadsrättyta.

Sparande/kvm (kr)

Årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll dividerat med total yta av föreningens byggnad.

Räntekänslighet (%)

Föreningens totala låneskuld i förhållande till årsavgifterna för bostäderna.

Energikostnad/kvm

Kostnader för el, värme och vatten per kvadratmeter som ingår i årsavgifterna.

Noter

Not 1 Årsavgifter

I årsavgifterna ingår inte kostnader för el, värme och vatten.

Not 2 Övriga intäkter	2023	2022
Överlåtelseavgift	1 313	-
Pantsättningsavgift	3 990	-
	5 303	0

Not 3 Fastighetskostnader	2023	2022
Reparationer och underhåll	4 146	-
Yttre planerat underhåll	-	36 100
Tomträttsavgäld	121 875	93 275
Fastighetsavgift	74 296	70 993
Försäkringar	19 622	17 449
	219 939	217 817

Not 4 Föreningskostnader	2023	2022
Redovisningstjänster	26 114	20 832
Revision	18 500	16 188
Övriga förvaltningskostnader	9 889	11 617
	54 503	48 637

Not 5 Byggnader och tomträtt	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	872 642	872 642
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	872 642	872 642
Ingående ackumulerade avskrivningar	-569 578	-552 078
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-587 078	-569 578
Bokfört värde	285 564	303 064
Taxeringsvärde byggnader	8 415 000	8 415 000
Taxeringsvärde mark	16 830 000	16 830 000
	25 245 000	25 245 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	110 225	110 225
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 225	110 225
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 555	-22 044
Årets avskrivningar	-5 511	-5 511
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 066	-27 555
Bokfört värde	77 159	82 670

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	1,32	2024-09-01	410 865	421 469
Stadshypotek	6,06	3 mån	409 710	417 274
Stadshypotek	6,06	2024-03-04	189 800	191 000
Stadshypotek	6,06	3 mån	218 325	228 225
Stadshypotek	6,06	3 mån	293 344	303 343
Stadshypotek	5,76	3 mån	82 500	82 500
Stadshypotek	3,26	2026-06-01	70 000	74 000
Stadshypotek	6,06	3 mån	10 750	25 030
Stadshypotek	5,76	3 mån	100 000	100 000
			1 785 294	1 842 841
Kortfristig del av långfristig skuld			1 715 294	1 361 974

Räntesatsen är per 2023-12-31

Not 8 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser.

Not 9 Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	1 984 000	1 984 000

Bromma den

Benny Andersson
Ordförande

Andreas Kullberg

Olle Lindgren

Ola Löfgren

Min revisionsberättelse har lämnats

Carina Toresson
Revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Snurran nr 3, org.nr 702002-0397.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF
Snurran nr 3 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt
upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i
alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens
ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella
resultat för året enligt årsredovisningslagen.
Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens
övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer
resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i
avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande
till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i
övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta 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 på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för
bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta
verksamheten. Den upplyser, när så 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.

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 på fel, och att lämna en
revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig
säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen
garanti för att en revision som utförts enligt god
revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en
väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan
uppträda på grund av oegentligheter eller fel 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 min revision använder jag professionellt
omdöme och har en professionellt skeptisk inställning
under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under
revisionen, däribland eventuella betydande brister i den
interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även
utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF
Snurran nr 3 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till
dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.
Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet
Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till
föreningen enligt god revisors sed 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:

1. företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
2. 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 grunder 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.

Dag som framgår av min digitala signatur

Carina Toresson

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.