

Årsredovisning

Brf Snödroppen nr 1

Org nr 716419-9023

Styrelsen för Brf Snödroppen nr 1 avger härmed årsredovisning
för räkenskapsåret 2025-01-01-2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Tilläggsupplysningar	11
Underskrifter	15

Kontaktinformation

Brf Snödroppen nr 1

Föreningen förvaltas av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Telefon 063-18 15 60

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens fastighet

Föreningen äger åtta fastigheter i Åre kommun: Totten 1:102, 1:190, 1:191; 1:192, 1:193, 1:196, 1:197, 1:198.

På dessa tomter har bostadshus uppförts med sammanlagt 34 lägenheter med en total lägenhetsyta om 1 617 kvadratmeter.

Föreningen har äganderätt till marken

Lägenheter

Lägenhetsfördelning

Antal	Storlek
1	106 kvm
3	55 kvm
8	53 kvm
6	45 kvm
16	40 kvm

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Jämtland.

Varje lägenhetsägare måste själv försäkra värdet i lägenheten med egen försäkring. Föreningen har tecknat försäkring för vattenskada i fastigheten. Föreningen har

tidigare haft flera dyra vattenskador. Vid längre tids bortavaro från lägenheten skall ingående vatten och varmvattenberedarens utflöde stängas av. Eventuella hyresgäster måste informeras om detta. Samtliga lägenheter har numera avstängningskranar för ingående vatten.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde satt 2025:

Byggnad	19 052 000
Mark	<u>6 872 000</u>
	25 924 000

Fastighetens tekniska status

Byggnaden uppvärms genom direktverkande elvärme, främst via elradiatorer.

I fastigheten finns fiber för bredband och tv. Föreningen har ett gruppavtal med Telia för ett grundutbud med TV-kanaler samt, sedan sommaren 2023, 100 Mbit/s bredband. För fler TV-kanaler och/eller bredband med högre hastighet får individuella avtal tecknas.

Till det planerade yttre underhållet samlas medel via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond. Beloppet bestäms genom vid var tid gällande underhållsplan som tas fram av styrelsen.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-05-04 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades i samband med detta. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2023-01-11.

Föreningens firma

Firman tecknas av styrelsen.

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

Föreningen är att betrakta som en äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar och hyresgäster

Föreningen har 54 medlemmar fördelade på 34 medlemslägenheter.

Förvaltning

Ekonomisk

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastighetsekonomi Michael Adamsson AB

Teknisk

Föreningen har ett serviceavtal med AGO Servicebolaget i Åre AB gällande fastighetsförvaltning. Löpande tillsyn sker under hela året för samtliga lägenheter.

Bostadsrättsföreningen ingår i Tegefjälls samfällighetsförening. I avgiften ingår vatten och avlopp, gatubelysning, hämtning av sopor och återvinning samt vägunderhåll/snörejning.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-04-20 haft följande sammansättning:

Liezi Eckley Eriksson	Ledamot, Ordf.
Jan Lindfors	Ledamot
Karl Gripensvärd	Ledamot
Fredrik Norelius	Ledamot

Revisorer

Daniel Sundqvist, Hellström & Hjelm

Styrelsesammanträden

Styrelsen har haft två styrelsemöten under 2025 fram till ordinarie årsstämman 2025-04-20, ett konstituerande möte och ytterligare fyra styrelsemöten under resterande del av 2025.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen överlåtelseavgift på 2,5 % av pbb.

Inga överlåtelse är registrerade för 2025.

Årets händelser

Arbetet med att ta fram en komplett underhållsplan med planerade åtgärder, tidsbedömningar och kostnadsuppskattningar har tagits fram under 2024 samt uppdaterats under 2025. Åtgärder är definierade med intervall för underhåll. Viss kostnadsuppskattning återstår.

Pga återkommande blåsbildning på målade balkonstöttor trots vidtagna åtgärder beslutade styrelsen att byta ut 12 st. målade balkongstöttor till tryckimpregnerade limträstolpar under 2025. Åtgärden gör att husens utseende harmoniserar med övriga redan bytta snedställda balkongstöttor

Framtida utveckling

Underhållsplanen kommer löpande underhållas. Styrelsen kommer fortsatt aktivt arbeta med att förbättra föreningens ekonomi långsiktigt och att skapa en välskött förening.

Föreningens ekonomi

Föreningen gör ett negativt resultat med 177 tkr. Bortser man från avskrivningarna som inte belastar likviditeten blir året likvidflöde från verksamheten cirka 82 tkr. Ser man även på

kassaflödet totalt får vi ta i beaktning även förändringar i rörelseresultatet, investeringar och nyupplåning. Kassaflödet för året hamnar då på plus 68 tkr.

Flerårsöversikt

	2025-12-31	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning, Kkr	928	859	797	649	655
Resultat efter finansiella poster, Kkr	-177	-259	-205	-629	-703
Soliditet, %	63,0	64,0	65,0	66,0	77,0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 383	1 397	1 412	1 422	866
Skuldsättningsgrad %	55,57	53,78	51,18	49,29	26,44
Skuldkvot/Räntekänslighet	2,4	2,6	2,9	3,5	2,1
Genomsnittlig skuldränta, %	3,67	5,01	4,41	1,74	1,86
Räntekostnader i förhållande till intäkt	8,84%	13,16%	12,62%	6,17%	3,98%
Lån per kvm bostadsrättsyta, kr	1 383	1 397	1 412	1 422	866
Fastighetens belåningsgrad, %	43,70	42,20	40,82	39,46	23,08
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	496	459	476	398	402
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkterna	86,36	86,36	96,52	99,06	99,06
Energikostnad per kvm	100,82	90,59	113,58	69,75	65,06
Sparande till framtida underhåll kr per kvm	51	0	33	15	53
Insats per kvm bostadsrättsyta, kr	4 341	4 341	4 341	4 341	4 341

Definition av nyckel tal redovisas i slutet av årsredovisningen

Energikostnader innefattar enbart vattenförbrukning

Förändring Eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 020 000	100 000	-2 659 412	-258 684	4 201 904
Resultatdisp enl stämman:					
Avsättning till yttre fond		150 000	-150 000		
Balanseras i ny räkning			-258 684	258 684	
Årets resultat				-176 770	-176 770
Belopp vid årets utgång	7 020 000	250 000	-3 068 096	-176 770	4 025 134

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens resultat:	
Balanserat resultat	-3 068 096
Årets resultat	-176 770
	-3 244 866
Styrelsen föreslår att:	
Till yttre fond avsätts	150 000
I ny räkning överföres	-3 394 866
	-3 244 866

Definitioner av Nyckeltal

Räntekostnader i förhållande till intäkten

Beräknas som räntekostnader/intäkter

Det absolut snabbaste sättet att få en uppfattning om en bostadsrättsförenings ekonomi är att titta på räntekostnaderna. Räntekostnaden är i många föreningar den allra största utgiften, och har därmed störst påverkan på månadsavgiftens storlek.

Nyckeltalet beräknas utifrån att titta på hur stor del av föreningens intäkter som går till att betala dess räntekostnader. Tumregel: Under 25 % – inga problem, över 50 % – problem.

Skuldsättningsgrad

Beräknas som Skulder/Eget kapital. Används för att beskriva företagets finansiella risk /räntekänslighet

Skuldsättningsgraden är ett mått på kapitalstyrka och används för att se relationen mellan skulder och eget kapital. Skuldsättningsgraden är starkt relaterad till soliditeten, alltså hur stor andel av ett företags tillgångar som finansierats med eget kapital. Det betyder att en hög skuldsättningsgrad innebär att företaget har låg soliditet.

Soliditet

Definieras som eget kapital delat med totalt kapital (summa eget kapital och skulder) *100. Hög soliditet anses i de flesta sammanhang vara bra. Men det egna kapitalet som används i dessa beräkningar utgörs till stor del av medlemmarnas insatser, och dessa är kopplade till det bokförda fastighetsvärdet, och detta värde är i gamla föreningar mycket lågt. Resultatet blir att soliditeten i gamla föreningar blir låg, kanske bara 10 %, medan soliditeten i nya föreningar brukar hamna runt 50 %. Ändå är de flesta gamla föreningar mycket mer "solida" och välmående än nya föreningar. Soliditets-begreppet ger nästan alltid en felaktig bild av bostadsrättsföreningen.

Skuldkvot och Räntekänslighet

Beräknas som skulder/totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett bra mått på hur skuldyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Detta mått är också bostadsrättsförenings räntekänslighet. För varje procentenhet låneräntan ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. T ex: om räntekänsligheten är 12 i en viss förening, så innebär det att om räntan går upp 1 % så måste föreningens intäkter höjas med 12 %, åtminstone på sikt, för att ekonomin ska gå ihop. Stigande räntor och hög räntekänslighet är alltså ingen bra kombination. Tumregel: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 15 = mycket illa!

Skuldsättning per kvm

Mest korrekt och rättvisande är att räkna skuld per kvm yta (totalyta). Brukar kallas belåning eller belåningsgrad, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 15 000 kr/kvm.

Energikostnader per kvm

Kostnader för el, värme och vatten divideras med antal kvm. Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka, både i byggnaden och vilka leverantörer som finns. Energipriserna har förstås stor betydelse.

Sparande till framtida underhåll

Beräknas som åretsresultat + avskrivningar +årets planerade underhåll/ antal kvm

Sparande per kvadratmeter ger en bild av föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar som behöver göras, antingen genom att överskottet finns placerat på bank eller har använts till amorteringar på föreningens lån och därigenom skapat nytt låneutrymme. I en förening med god ekonomi ligger sparandet på mellan 200-300 kr per kvm.

Fastighetens belåningsgrad

Beräknas som utgående skuld genom bokfört värde på fastigheten och visar hur stor del av fastighetens värde som är belånat. Bör inte överstiga 50 %.

RESULTATRÄKNING

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och övriga intäkter	1	928 279	859 483
Summa rörelseintäkter		928 279	859 483
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-625 930	-606 665
Övriga externa kostnader	3	-94 430	-96 978
Personalkostnader	4	-53 546	-52 176
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-259 174	-259 174
Summa rörelsekostnader		-1 033 080	-1 014 993
Rörelseresultat		-104 801	-155 510
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		10 079	9 961
Räntekostnader fastighetslån		-82 048	-113 135
Resultat efter finansiella poster		-176 770	-258 684
ÅRETS RESULTAT		-176 770	-258 684

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader, mark och markanläggning	6	5 118 734	5 355 189
Inventarier	7	280 995	303 714
		5 399 729	5 658 903
Summa anläggningstillgångar		5 399 729	5 658 903
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		60	0
Övriga fordringar		1 217	2 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	62 815	56 138
		64 092	58 145
Kassa och bank		911 114	843 236
Summa omsättningstillgångar		975 206	901 381
SUMMA TILLGÅNGAR		6 374 935	6 560 284

BALANSRÄKNING

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		7 020 000	7 020 000
Yttre reparationsfond		250 000	100 000
		<u>7 270 000</u>	<u>7 120 000</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-3 068 096	-2 659 412
Årets resultat		-176 770	-258 684
		<u>-3 244 866</u>	<u>-2 918 096</u>
Summa eget kapital		4 025 134	4 201 904
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 236 750	2 259 750
Leverantörsskulder		115	0
Skatteskulder		5 336	7 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	107 600	90 973
		<u>2 349 801</u>	<u>2 358 380</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 374 935	6 560 284

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-104 801	-155 510
Årerföring gjorda avskrivningar	259 174	259 174
Kassaflöden från den löpande verksamheten före betalda räntor och inkomstskatter	154 373	103 664
Erhållen ränta	10 079	9 961
Erlagd ränta	-82 048	-113 135
Kassaflöde från den löpande verksamheten	82 404	490
Förändring av rörelseresultat		
Kortfristiga fordringar - förändring	-5 947	73 899
Leverantörsskulder- förändring	115	-77 842
Kortfristiga skulder - förändring	14 306	5 679
Kassaflöde från rörelseresultat	8 474	1 736
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-23 000	-23 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-23 000	-23 000
Årets kassaflöde	67 878	-20 774
Likvida medel vid årets början	843 236	864 010
Likvida medel vid årets slut	911 114	843 236

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10. Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. BFNAR 2016:10

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	2,00%
-----------	-------

Fastighetsskatt/Fastighetsavgift

Fastigheterna fick nya värden vid fastighetstaxeringen år 2025 och dessa kommer att gälla fram till år 2028. För hyreshus är det fasta maxbeloppet för fastighetsavgiften 1 724 kr för varje bostadslägenhet.

Fond för yttre underhåll

Enligt bokföringsnämndens allmänna råd, ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. lanspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Personal

Föreningen har ingen anställd personal.

Upplysningar till enskilda poster

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Årsavgifter bostadsrätt	801 668	742 284
Internetavgift	120 360	113 220
Pant- och överlåtelseavgifter	5 771	3 439
Övriga intäkter	480	540
Summa	928 279	859 483
Not 2 Driftkostnader	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
<u>Fastighetsskötsel</u>		
Fastighetsskötsel	-37 404	-35 565
Snöröjning o markunderhåll	-6 064	-5 931
Summa	-43 468	-41 496
<u>Reparationer</u>		
Reparation installationer	-4 627	0
Reparation utvändigt	-54 388	-15 280
Summa	-59 015	-15 280
<u>Taxebundna kostnader och uppvärmning</u>		
Vatten o avlopp	-163 020	-146 489
Sophämtning	-91 626	-53 720
Samfällighetsavgifter väg	-39 456	-112 982
Kabel tv, bredband, porttelefon	-120 385	-114 980
Summa	-414 487	-428 171
<u>Övriga driftskostnader</u>		
Fastighetsskatt/avgift	-58 616	-55 420
Fastighetsförsäkring	-50 344	-66 298
Summa	-108 960	-121 718
Summa driftkostnader	-625 930	-606 665

Not 3 Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Förvaltningsarvode	-55 000	-54 740
Arvode utöver avtal	-5 665	-5 929
Revisionskostnader	-16 500	-16 250
Reseersättningar	-6 760	-10 798
Övriga administrationskostnader	-10 505	-9 261
Summa	-94 430	-96 978

Not 4 Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
Styrelsearvoden	-44 100	-42 972
Sociala avgifter	-9 446	-9 204
Summa	-53 546	-52 176
Not 5 Avskrivningar enligt plan	2025-01-01	2024-01-01
	2025-12-31	2024-12-31
Avskrivningar på byggnader	-236 455	-236 455
Avskrivningar på inventarier, verktyg och installationer	-22 719	-22 719
Summa	-259 174	-259 174
Not 6 Byggnader, mark och markanläggning		
Byggnader	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	11 822 739	11 822 739
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 822 739	11 822 739
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 512 380	-8 275 925
Årets avskrivningar enligt plan	-236 455	-236 455
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-8 748 835	-8 512 380
Utgående redovisat värde	3 073 904	3 310 359
Mark	2 044 830	2 044 830
Utgående bokfört värde	5 118 734	5 355 189
Taxeringsvärden		
Byggnader	19 052 000	16 552 000
Mark	6 872 000	6 467 000
Summa	25 924 000	23 019 000
Not 7 Inventarier		
	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	415 119	415 119
Utgående anskaffningsvärde	415 119	415 119
Ingående avskrivningar enligt plan	-111 405	-88 686
Årets avskrivningar enligt plan	-22 719	-22 719
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-134 124	-111 405
Utgående redovisat värde	280 995	303 714

Not 8 Upplupna intäkter och förutbetalda kostnader

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetald försäkring	27 029	22 565
Fastighetsskötsel	12 398	11 921
Övriga förutbetalda kostnader	23 388	21 652
Summa	62 815	56 138

Not 9 Långfristiga skulder

Kreditgivare	Ränta	Villkors ändring	2025-12-31	2024-12-31
Stadshypotek 3 m/r	3,37%	2026-03-01	2 236 750	2 259 750
Kortfristig del			-2 236 750	-2 259 750
Summa			0	0

Enligt föreningens redovisningsprinciper ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2026 omsätts vid förfall.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda avgifter och hyror	107 600	90 973
Summa	107 600	90 973

Not 10 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	<u>2 300 000</u>	<u>2 992 000</u>
Summa	2 300 000	2 992 000

Åre / 2026

Liezl Eckley Eriksson
Ordförande

Jan Lindfors

Karl Gripensvärd

Fredrik Norelius

Min revisionsberättelse har avgivits den / 2026

Daniel Sundqvist



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

16.03.2026 11:31

SENT BY OWNER:

Michael Adamsson · 10.03.2026 12:50

DOCUMENT ID:

Syb-jrt6K-l

ENVELOPE ID:

H1geoHKat-l-Syb-jrt6K-l

DOCUMENT NAME:

Org 2025 Årsredovsning Brf Snödroppen 1.pdf
15 pages

SHA-512:

c31487f5578f3cb02a3d407c7ca9462ccb351462344142
143935c1b92093f5a7b1593f63a4b6890313fe39165acc
d1d692473e0facde8f4396f2fa0231f82f46

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant








eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Liezl Eckley Eriksson liezl.eckley@yahoo.co.uk	 Signed Authenticated	10.03.2026 17:39 10.03.2026 17:37	Email High	IP: 185.183.146.153 Swedish BankID (DOB: 07/04/1981)
2. Jan Axel Lindfors jan.lindfors66@gmail.com	 Signed Authenticated	10.03.2026 18:19 10.03.2026 17:48	Email High	IP: 37.46.171.76 Swedish BankID (DOB: 10/05/1966)
3. KARL JOHAN FREDRIK G RIPENSVÄRD gripensvard@gmail.com	 Signed Authenticated	12.03.2026 15:33 12.03.2026 15:32	Email High	IP: 83.226.10.81 Swedish BankID (DOB: 22/05/1982)
4. Dag Fredrik Norelius fredrik.norelius@gmail.com	 Signed Authenticated	13.03.2026 14:45 13.03.2026 14:37	Email High	IP: 195.67.201.134 Swedish BankID (DOB: 10/06/1962)
5. DANIEL SUNDQVIST daniel.sundqvist@hhrevisi on.se	 Signed Authenticated	16.03.2026 11:31 16.03.2026 11:27	Email High	IP: 185.152.176.24 Swedish BankID (DOB: 13/01/1981)

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

📄 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed