Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Snurran nr 4

702002-0405

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snurran nr 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Beloppen anges i svenska kronor (SEK). Uppgifter inom parentas 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 2019-02-20.

Fakta om byggnaden och tomträtten
Föreningen äger byggnaden och tomträtten till fastigheten Snurran 4 i Västerleds församling i Stockholms kommun.

Byggnaden består av 8 stycken sammanhängande radhus med en sammantagen boyta på 680 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:	2025	131 650 kr
	2026	143 050 kr
	2027-2032	151 600 kr

Fastighetsförsäkring
Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt
Kommunal fastighetsavgift uppgår för år 2025 till 10 074 kr per radhus.

Fastighetens taxeringsuppgifter
Taxeringsvärdet är 28 536 000 kr, varav byggnadsvärdet är 9 512 000 kr.

Ekonomisk förvaltare
Ekonomisk förvaltare har varit Fredrika Morén, FreMor Konsult AB.

Styrelse
Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Ledamöter	Per Anell	ordförande
	Robin Ahrnéll	vice ordförande
	Anna Hedlund Åström	kassör
Revisorer	Martin Eiserman	ordinarie
Valberedning	Sara Sjöman	
	Eric Josjö	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen.
Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2025. Styrelsen har under året haft 3 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser under året
En vattenläcka i lgh 117 har medfört stt föreningen haft kostnader för självrisk på fastighetsförsäkringen.

Medlemsinformation
Föreningen hade vid årsskiftet 11 (11) medlemmar. Under året har 0 (0) en överlåtelse skett.

Flerårsöversikt, tkr	**2025**	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	416	416	384	355	354
Resultat efter finansiella poster	9	1	96	-2 431	85
Soliditet (%)	neg	neg	neg	neg	53
Årsavgift/kvm (kr)	612	612	565	518	518
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	100	93	97	100	100
Skuldsättning/kvm (kr)	3 233	3 303	3 372	3 442	976
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta (kr)	3 233	3 303	3 372	3 442	976
Sparande/kvm (kr)	neg	10	149	115	134
Räntekänslighet (%)	5,3	5,0	6,0	7,0	2,0
Energikostnad/kvm (kr)	0	0	0	0	0

Medlemmarna har egna abonnemang för VA, värme och el

Definition av nyckeltal se tilläggsupplysningar.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	80 000	90 000	83 232	-1 658 560	1 131
Dispostion av fg års resultat			83 232	-82 101	-1 131
Årets resultat					9 290
Belopp vid årets utgång	**80 000**	**90 000**	**166 464**	**-1 740 661**	**9 290**

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor)

balanserat resultat	-1 740 661
årets resultat	9 290
	-1 731 371
Behandlas så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsätts	83 232
i ny räkning överförs	-1 814 603
	-1 731 371

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

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter	1	416 000	416 000
Summa rörelsens intäkter		**416 000**	**416 000**
Rörelsens kostnader			
Fastighetskostnader	2	-319 708	-277 237
Föreningskostnader	3	-10 118	-29 780
Avskrivningar	4	-5 858	-5 858
Summa rörelsens kostnader		**-335 684**	**-312 875**
Rörelseresultat		**80 316**	**103 125**
Finansiella poster			
Ränteintäkter		566	3 389
Räntekostnader		-71 592	-105 383
		-71 026	**-101 994**
Resultat efter finansiella poster		**9 290**	**1 131**
Årets resultat		**9 290**	**1 131**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och tomträtt	4	507 732	513 590
Summa anläggningstillgångar		**507 732**	**513 590**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgiftsfordringar		-	13 000
Övriga fordringar		3 875	6 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		33 607	63 164
		37 482	**82 288**
Kassa och bank		290 511	313 137
Summa omsättningstillgångar		**327 993**	**395 425**
SUMMA TILLGÅNGAR		**835 725**	**909 015**

Balansräkning

	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		80 000	80 000
Resevfomd		90 000	90 000
Fond för yttre underhåll		166 464	83 232
		336 464	**253 232**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 823 893	-1 741 792
Årets resultat		9 290	1 131
		-1 814 603	**-1 740 661**
Summa eget kapital		**-1 478 139**	**-1 487 429**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	-	2 198 520
Summa långfristiga skulder		**0**	**2 198 520**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	5	2 198 520	47 280
Leverantörsskulder		-	32 200
Skatteskulder		5 682	7 327
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		109 662	111 117
Summa kortfristiga skulder		**2 313 864**	**197 924**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**835 725**	**909 015**

Kassaflödesanalys

	Not	2025	2024
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		80 316	103 125
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		5 858	5 858
		86 174	**108 983**
Erhållen ränta		566	3 389
Erlagd ränta		-73 048	-102 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**13 692**	**10 245**
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital			
Ökning (-)/minskning(+) av rörelsefordringar		44 806	12 857
Ökning (+)/minskning(-) av rörelseskulder		-33 844	-121
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**24 654**	**22 981**
Inversteringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**0**	**0**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		0	0
Amortering av lån		-47 280	-47 280
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-47 280**	**-47 280**
Årets kassaflöde		**-22 626**	**-24 299**
Likvida medel vid årets början		**313 137**	**337 436**
Likvida medel vid årets slut		**290 511**	**313 137**

Tilläggsupplysningar

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	100 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.

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 bostadsrättsyta.

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 Fastighetskostnader	2025	2024
Reparationer och underhåll	29 400	0
Trädgårdsskötsel	439	458
TV/Bredband	41 561	41 314
Tomträttsavgäld	131 650	120 250
Fastighetsavgift	80 592	81 947
Försäkringar	36 066	33 268
	319 708	**277 237**

Not 3 Föreningskostnader	2025	2024
Redovisningstjänster	3 653	23 997
Bankkostnader	1 406	1 209
Serviceavgifter till brannschorganisationer	2 770	2 770
Övriga förvaltningskostnader	2 289	1 804
	10 118	**29 780**

Not 4 Byggnader och tomträtt	2025-12-31	2024-12-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	585 812	585 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**585 812**	**585 812**
Ingående ackumulerade avskrivningar	-72 222	-66 364
Årets avskrivningar	-5 858	-5 858
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-78 080**	**-72 222**
Bokfört värde	**507 732**	**513 590**
Taxeringsvärde byggnader	9 512 000	9 512 000
Taxeringsvärde mark	19 024 000	19 024 000
	28 536 000	**28 536 000**

Not 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
Swedbank	2,809	3 mån	2 198 520	2 245 800
			2 198 520	**2 245 800**
Amorteras inom ett år			47 820	47 820

Räntesatsen är per 2025-12-31

Not 6 Väsentliga händelser efter årets slut
Inga väsentliga händelser.

Not 7 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	2 400 000	2 400 000

Uppgifterna i årsredovisning färdigställdes den 10 maj 2026

Bromma den 12/5/26

Per Anell
Ordförande

Robin Ahrnéll

Anna Hedlund Åström

Min revisionsberättelse har lämnats den 12 maj 2026

Martin Eiserman
Revisor