

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Snäckgårdsbaden 1
Org nr: 769621-8549



Innehållsförteckning

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

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Snäckgårdsbaden 1
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-08-04. Vid samma tidpunkt registrerades nuvarande stadgar också.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. högre intäkter med anledning av avgiftsökning från 2019-01-01 samt högre intäkter för vatten- och elavgifter. Även externa kostnader har minskat. Föreningens kassalikviditet har under året förändrats från 383% till 458%.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på högre kostnader för vatten, el och sophantering. Räntekostnaderna har ökat.

Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens kassalikviditet har under året förändrats från 383% till 458 %

I resultatet ingår avskrivningar med 1 146 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 159 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snäckgårdsbaden 5 på Gotland. På fastigheten finns 1 byggnad med 62 lägenheter uppförda, varav 8 andelslägenheter. I byggnaden finns även gym, SPA, biorum samt vinprovningsrum för uthyrning. Fastigheten var klar för inflyttning i december 2012. Fastigheternas adress är Snäckbacken 8 i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår för de 8 andelslägenheterna, i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är medlem i Snäckgårdsbaden samfällighetsförening, org 717914-6571 som förvaltar gemensamhetsanläggningen Visby Snäckgårdet ga: 2. Föreningens andel är 23,5%. Anläggningen innehåller två pooler två tennisbanor och kringliggande ytor för friluftsliv. Marken ägs av Region Gotland.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	21
3 rum och kök	19
4 rum och kök	21
5 rum och kök	1

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
P-platser	62

Total tomtarea 500 m²

Total bostadsarea 4 171 m²

Årets taxeringsvärde 62 200 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 58 600 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel	Riksbyggen
Lokalvård	Akka Hemservice AB
Hämtning källsortering	Gotland Recycling
Hyra gymrustning	Wasa kredit
Hisservice	Hiss & Elservice
TV, data, telefoni	ComHem
Elhandel	Geab

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 168 tkr och planerat underhåll för 73 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Vid årets ingång uppgick reparationsfonden till 504 600 kr. Under året har 186 600 kr avsatts och 72 900 kr har tagits i anspråk. Vid årets utgång uppgår reparationsfonden till 618 300 kr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (underhållsavtal inglasning)	72 900

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Mikael Håkansson	Ordförande	Stämman
Camilla Leveau	Kassör	Stämman
Sven-Åke Asklander	Sekreterare	Stämman
Annelie Frick	Ledamot	Stämman
Östen Sjöblom	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Jan Magnusson	Suppleant	Stämman
Joakim Boström	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Jesper Wikman	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleant	Utsedd av
Lars Svensson	Stämman

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 139 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 17 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 139 personer.

Föreningens årsavgifter höjdes med 4% från 2019-01-01.

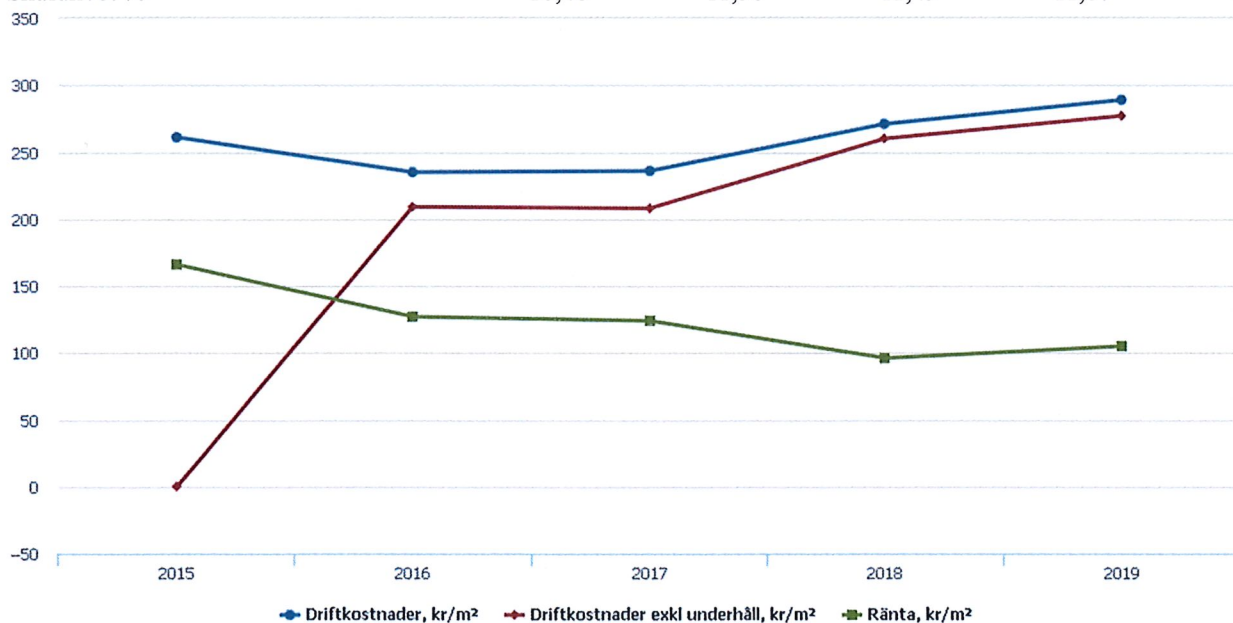
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 753 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 9 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	3 677	3 402	3 443	3 428	3 664
Rörelsens intäkter	4 072	3 723	3 775	3 683	3 664
Resultat efter finansiella poster	13	-189	-113	-184	-205
Årets resultat	13	-189	-113	-184	-205
Resultat exklusive avskrivningar	1 159	967	997	919	895
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	973	792	821	744	727
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	45	29	29	42	42
Balansomslutning	177 252	177 580	178 106	178 406	178 856
Kassaflöde, indirekt metod	942	473	545	575	0
Soliditet %	75	75	75	75	75
Likviditet %	458	383	343	309	268
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	753	726	726	726	726
Driftkostnader, kr/m ²	424	397	346	347	582
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	407	382	330	331	0
Ränta, kr/m ²	154	141	197	202	264
Underhållsfond, kr/m ²	148	121	94	67	40
Lån, kr/m ²	10 234	10 315	10 396	10 478	10 559
Skuldkvot %	10,48	11,56	11,49	11,87	12,02



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

Föregående års nyckeltal är justerade utifrån korrekt yta.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	134 310 000	504 600	-823 695	-189 359
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut			-189 359	189 359
Reservering underhållsfond		186 600	-186 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-72 900	72 900	
Årets resultat				12 933
Vid årets slut	134 310 000	618 300	-1 126 754	12 933

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 013 054
Årets resultat	12 933
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-186 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	72 900
Summa	-1 113 821

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 113 821**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 677 380	3 402 240
Övriga rörelseintäkter	Not 3	394 983	320 383
Summa rörelseintäkter		4 072 362	3 722 623
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 769 291	-1 655 450
Övriga externa kostnader	Not 5	-398 279	-437 539
Personalkostnader	Not 6	-113 720	-84 752
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 146 333	-1 156 833
Summa rörelsekostnader		-3 427 623	-3 334 574
Rörelseresultat		644 739	388 048
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 588	9 894
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-643 394	-587 301
Summa finansiella poster		-631 806	-577 407
Resultat efter finansiella poster		12 933	-189 359
Årets resultat		12 933	-189 359

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	172 134 642	173 234 700
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	114 625	160 900
Summa materiella anläggningstillgångar		172 249 267	173 395 600
Summa anläggningstillgångar		172 249 267	173 395 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	45 476	35 939
Övriga fordringar	Not 13	9	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	241 219	373 955
Summa kortfristiga fordringar		286 704	409 894
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	4 715 599	3 774 092
Summa kassa och bank		4 715 599	3 774 092
Summa omsättningstillgångar		5 002 303	4 183 986
Summa tillgångar		177 251 570	177 579 586

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		134 310 000	134 310 000
Fond för yttre underhåll		618 300	504 600
Summa bundet eget kapital		134 928 300	134 814 600
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 126 754	-823 695
Årets resultat		12 933	-189 359
Summa fritt eget kapital		-1 113 821	-1 013 054
Summa eget kapital		133 814 479	133 801 546
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	42 345 806	42 684 806
Summa långfristiga skulder		42 345 806	42 684 806
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	339 000	339 000
Leverantörsskulder	Not 17	41 210	156 875
Övriga skulder	Not 18	219 526	249 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	491 549	347 611
Summa kortfristiga skulder		1 091 285	1 093 234
Summa eget kapital och skulder		177 251 570	177 579 586

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	12 933	-189 359
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 146 333	1 156 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 159 266	967 475
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	123 190	-63 305
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-1 949	2 341
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 280 507	906 510
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-94 375
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-94 375
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-339 000	-339 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-339 000	-339 000
Årets kassaflöde	941 507	473 135
Likvidamedel vid årets början	3 774 092	3 300 957
Likvidamedel vid årets slut	4 715 599	3 774 092
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120
Inventarier (gymtrustning)	Linjär	5
Installationer (serviskabel och taggsystem)	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 141 156	3 026 556
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-32 080	-32 080
Hyror, p-platser	161 234	162 000
Hyror, vinförråd	6 120	7 110
Återbetalning årsavgift, felaktig debitering andelslgh. År 2015-2018	0	-23 730
Vattenavgifter	81 896	40 303
Elavgifter	319 054	222 080
Summa nettoomsättning	3 677 380	3 402 240

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv-avgifter	99 792	99 792
Övriga lokalintäkter (bio, relax och vinprovningrum)	7 630	5 180
Övriga avgifter (extrataggar)	200	605
Övriga ersättningar (serviceavgifter andelslägenheter, pantsättnings- och överlåtelseavgifter)	49 460	47 778
Fakturerade kostnader (inkasso och övrigt vidarefakturerat till boende)	5 280	5 390
Övriga rörelseintäkter (hyra master, hyra gym, återbäring LF) varav 26 064 kr avser hyra mast för år 2018).	232 621	161 638
Summa övriga rörelseintäkter	394 983	320 383

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31
Underhåll	-72 900	-63 600
Reparationer	-167 716	-185 876
Försäkringspremier	-46 147	-44 765
Kabel- och digital-TV	-115 280	-115 334
Obligatoriska besiktningar	0	-6 709
Bevakningskostnader	0	-1 313
Övriga utgifter, köpta tjänster	-11 840	-23 734
Snö- och halkbekämpning	-28 195	-38 818
Förbrukningsinventarier	-28 132	-25 368
Vatten	-239 514	-199 451
Fastighetsel	-669 168	-593 981
Sophantering och återvinning	-114 097	-91 384
Förvaltningsarvode drift (lokalvård inkl andelslgh och fastighetsskötsel)	-276 302	-265 119
Summa driftkostnader	-1 769 291	-1 655 450

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration (ekonomisk förvaltning)	-91 936	-84 778
Lokalkostnader (hyra gymtrustning)	-83 010	-82 833
IT-kostnader (bredband)	-4 080	-4 080
Arvode, yrkesrevisorer	-14 625	-14 625
Övriga förvaltningskostnader	-5 663	-6 830
Inkassokostnader	-4 225	-9 723
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 745	-12 290
Kontorsmateriel	0	-134
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-582	-50
Medlems- och föreningsavgifter	-6 090	-5 970
Köpta tjänster (hemsida)	-3 873	-4 577
Konsultarvoden (garantibesiktning)	0	-44 500
Bankkostnader	-2 950	-2 650
Övriga externa kostnader (Samfälligheten)	-164 500	-164 500
Summa övriga externa kostnader	-398 279	-437 539

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-89 000	-66 500
Sociala kostnader	-24 720	-18 252
Summa personalkostnader	-113 720	-84 752

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 100 058	-1 100 058
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 000	-24 500
Avskrivning Installationer	-32 275	-32 275
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 146 333	-1 156 833

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	11 050	9 261
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	537	633
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 588	9 894

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-643 303	-587 155
Övriga räntekostnader	-91	-146
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-643 394	-587 301

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	132 007 000	132 007 000
Mark	47 179 800	47 179 800
	179 186 800	179 186 800
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	179 186 800	179 186 800

Akkumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-5 952 099	-4 852 041
	-5 952 099	-4 852 041

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 100 058	-1 100 058
	-1 100 058	-1 100 058

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-7 052 157	-5 952 099
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	172 134 642	173 234 700
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	124 954 842	126 054 900
Mark	47 179 800	47 179 800

Taxeringsvärden

Bostäder	62 200 000	58 600 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	62 200 000	58 600 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	<i>51 000 000</i>	<i>48 000 000</i>
------------------------	-------------------	-------------------

<i>varav mark</i>	<i>11 200 000</i>	<i>10 600 000</i>
-------------------	-------------------	-------------------

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	70 000	70 000
Installationer	161 375	67 000
	231 375	137 000
Årets anskaffningar		
Installationer	0	94 375
	0	94 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	231 375	231 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-31 500	-7 000
Installationer	-38 975	-6 700
	-70 475	-13 700
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-14 000	-24 500
Installationer	-32 275	-32 275
	-46 275	-56 775
Akkumulerade avskrivningar	-116 750	-70 475
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-116 750	-70 475
Restvärde enligt plan vid årets slut	114 625	160 900
Varav		
Inventarier och verktyg	24 500	38 500
Installationer	90 125	122 400

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	6 783	20 949
Kundfordringar	38 693	14 990
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	45 476	35 939

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	9	0
Summa övriga fordringar	9	0

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	31 964	30 165
Förutbetalt förvaltningsarvode	21 351	21 210
Förutbetald renhållning	2 001	1 944
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 541	28 818
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	340	340
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	156 022	291 478
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	241 219	373 955

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	4 179 768	3 527 040
Transaktionskonto	535 831	247 051
Summa kassa och bank	4 715 599	3 774 092

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	42 684 806	43 023 806
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-339 000	-339 000
Långfristig skuld vid årets slut	42 345 806	42 684 806

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	1,17%	2019-12-09	14 348 606,00	113 000,00	14 235 606,00
SBAB	1,41%	2021-11-10	14 337 600,00	113 000,00	14 224 600,00
SBAB	1,92%	2022-12-09	14 337 600,00	113 000,00	14 224 600,00
Summa			43 023 806,00	339 000,00	42 684 806,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 339 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 339 000 kr årligen

Not 17 Leverantörsskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Leverantörsskulder	41 210	156 875
Summa leverantörsskulder	41 210	156 875

Not 18 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	219 526	191 185
Övriga skulder (underskott skattekonto)	0	5
Skuld sociala avgifter och skatter	0	51 419
Clearing (oidentifierad inbetalning)	0	7 139
Summa övriga skulder	219 526	249 748

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	13 880	13 990
Upplupna elkostnader	68 051	78 244
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 191	94 646
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 278	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	297 150	140 731
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	491 549	347 611

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	45 046 800	45 046 800


Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Visby 12/3 - 2020
Ort och datum


Mikael Håkansson


Sven-Åke Asklander


Annelie Frick


Camilla Levea


Östen Sjöblom

Min revisionsberättelse har lämnats 1 april 2020



Jesper Wikman
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Snäckgårdsbaden 1 på Gotland
Org.nr. 769621-8549

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Snäckgårdsbaden 1 på Gotland för år 2019. 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 2019 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.

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 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 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. Risken 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Snäckgårdsbaden 1 på Gotland för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 trygghetssätt.

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.

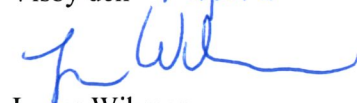
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 ansvarfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den

1 april 2020



Jesper Wikman

Auktoriserad revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Snäckgårdsbaden 1

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Snäckgårdsbaden 1 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

