

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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
räkensårsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens stadgar ändrades senast 2020-09-01.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är högre än föregående år p.g.a. lägre driftskostnader främst beroende på att elkostnaderna har minskat. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 458% till 500%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 146 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 170 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snäckgårdsbaden 5 på Gotland. På fastigheterna 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 tennsbanor 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

R24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal p-platser	62

Total tomtarea 500 m²
 Total bostadsarea 4 171 m²

Årets taxeringsvärde 62 200 000 kr
 Föregående års taxeringsvärde 62 200 000 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	Kvalitetshem
Hämtning källsortering	Ragn-sells
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 138 tkr och planerat underhåll för 73 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Vid årets ingång uppgick reparationsfonden till 618 300 kr. Under året har 186 600 kr avsatts och 72 900 kr har tagits i anspråk. Vid årets utgång uppgår reparationsfonden till 732 000 kr.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Huskropp utvändigt (underhållsavtal inglasning)	72 900

RUM

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Mikael Håkansson	Ordförande	2021
Camilla Leveau	Kassör	2022
Sven-Åke Asklander	Ledamot	2021
Östen Sjöblom	Ledamot	2022
Annelie Frick	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jan Magnusson	Suppleant	2021
Joakim Boström	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision & Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2021

Valberedning	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Thomas Gardelin (sammanställande)	Valberedning	2021
Anita Dahlström	Valberedning	2021

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 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 137 personer.

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

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 3% från och med 2021-01-01.

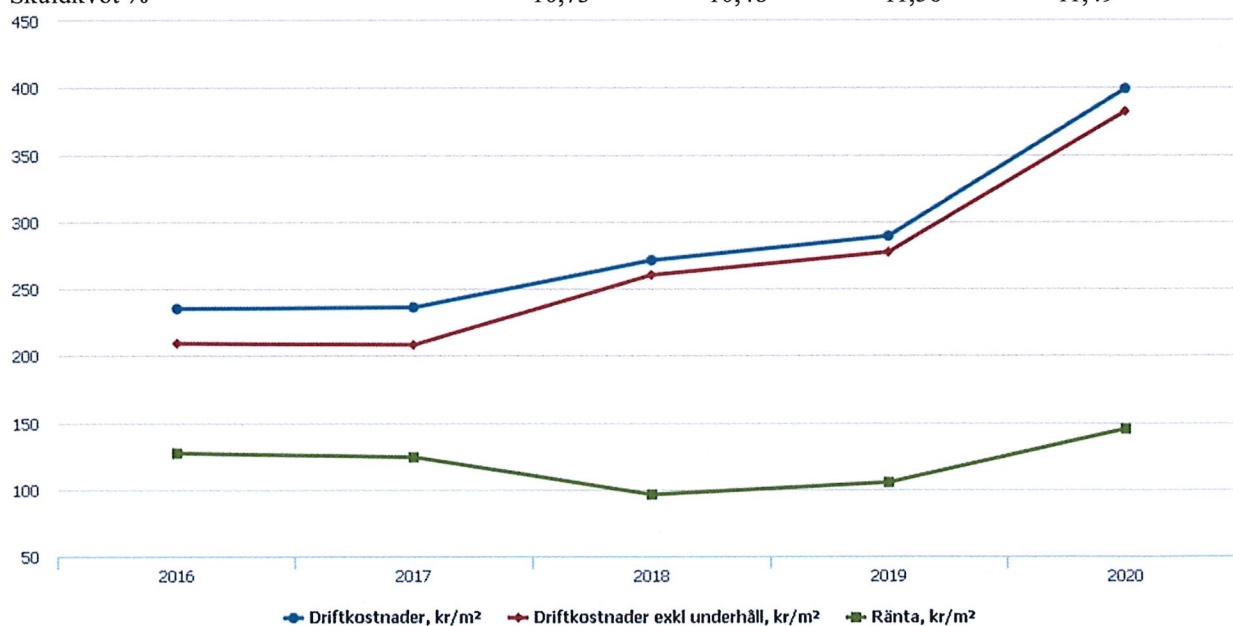
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 753 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 17 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 9 st.)

RLC

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	3 569	3 677	3 402	3 443	3 428
Rörelsens intäkter	3 946	4 072	3 723	3 775	3 683
Resultat efter finansiella poster	24	13	-189	-113	-184
Årets resultat	24	13	-189	-113	-184
Resultat exklusive avskrivningar	1 170	1 159	967	997	919
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	984	973	792	821	744
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	45	31	29	29	42
Balansomslutning	177 032	177 252	177 580	178 106	178 406
Kassaflöde, indirekt metod	841	942	473	545	575
Soliditet %	76	75	75	75	75
Likviditet %	500	458	383	343	309
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	753	753	726	726	726
Driftkostnader, kr/m ²	399	424	397	346	347
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	382	407	382	330	331
Ränta, kr/m ²	145	154	141	197	202
Underhållsfond, kr/m ²	175	148	121	94	67
Lån, kr/m ²	10 152	10 234	10 315	10 396	10 478
Skuldkvot %	10,73	10,48	11,56	11,49	11,87



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

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	618 300	-1 126 754	12 933
Disposition enl. årsstämmobeslut			12 933	-12 933
Reservering underhållsfond		186 600	-186 600	
Ianspråktagande av underhållsfond		-72 900	72 900	
Årets resultat				23 970
Vid årets slut	134 310 000	732 000	-1 227 521	23 970

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 113 821
Årets resultat	23 970
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-186 600
Årets ianspråktagande av underhållsfond	72 900
Summa	-1 203 551

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 203 551**

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

ELU

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 569 449	3 677 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	376 420	394 983
Summa rörelseintäkter		3 945 869	4 072 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 664 630	-1 769 291
Övriga externa kostnader	Not 5	-425 322	-398 279
Personalkostnader	Not 6	-107 949	-113 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 146 333	-1 146 333
Summa rörelsekostnader		-3 344 234	-3 427 623
Rörelseresultat		601 635	644 739
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	13 571	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	13 334	11 588
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-604 570	-643 394
Summa finansiella poster		-577 665	-631 806
Resultat efter finansiella poster		23 970	12 933
Årets resultat		23 970	12 933

EM

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	171 034 584	172 134 642
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	68 350	114 625
Summa materiella anläggningstillgångar		171 102 934	172 249 267
Summa anläggningstillgångar		171 102 934	172 249 267
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	65 845	45 476
Övriga fordringar	Not 14	9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	306 979	241 219
Summa kortfristiga fordringar		372 833	286 704
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 556 382	4 715 599
Summa kassa och bank		5 556 382	4 715 599
Summa omsättningstillgångar		5 929 214	5 002 303
Summa tillgångar		177 032 148	177 251 570

RH

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		134 310 000	134 310 000
Fond för yttre underhåll		732 000	618 300
Summa bundet eget kapital		135 042 000	134 928 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 227 521	-1 126 754
Årets resultat		23 970	12 933
Summa fritt eget kapital		-1 203 551	-1 113 821
Summa eget kapital		133 838 449	133 814 479
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	42 006 806	42 345 806
Summa långfristiga skulder		42 006 806	42 345 806
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	339 000	339 000
Leverantörsskulder	Not 18	58 973	41 210
Övriga skulder	Not 19	300 418	219 526
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	488 501	491 549
Summa kortfristiga skulder		1 186 893	1 091 285
Summa eget kapital och skulder		177 032 148	177 251 570

104

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	23 970	12 933
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 146 333	1 146 333
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 170 303	1 159 266
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-86 129	123 190
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	95 608	-1 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 179 782	1 280 508
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-339 000	-339 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-339 000	-339 000
Årets kassaflöde	840 782	941 507
Likvida medel vid årets början	4 715 599	3 774 092
Likvida medel vid årets slut	5 556 381	4 715 599
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

2021

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 (gymutrustning)	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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 141 156	3 141 156
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	-32 080	-32 080
Hyror, p-platser	162 029	161 234
Hyror, övriga	6 870	6 120
Vattenavgifter	49 641	81 896
Elavgifter	241 833	319 054
Summa nettoomsättning	3 569 449	3 677 380

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	99 792	99 792
Övriga lokalintäkter (bio, relax och vinprovningrum)	10 140	7 630
Övriga avgifter (extrataggar)	0	200
Övriga ersättningar (serviceavgifter andelslägenheter, pantsättnings- och överlåtelseavgifter)	60 076	49 460
Fakturerade kostnader	1 440	5 280
Övriga rörelseintäkter (hyra master, hyra gym Snäckbacken 2 & 3 m.m.)	204 972	232 621
Summa övriga rörelseintäkter	376 420	394 983

2021

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-72 900	-72 900
Reparationer	-137 916	-167 716
Försäkringspremier	-48 476	-46 147
Kabel- och digital-TV	-118 166	-115 280
Obligatoriska besiktningar	-4 638	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-12 213	-11 840
Snö- och halkbekämpning	-13 729	-28 195
Förbrukningsinventarier	-26 448	-28 132
Vatten	-256 748	-239 514
Fastighetsel	-585 394	-669 168
Sophantering och återvinning	-111 745	-114 097
Förvaltningsarvode drift (lokalvård & fastighetsskötsel)	-276 257	-276 302
Summa driftskostnader	-1 664 630	-1 769 291

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration (ekonomisk förvaltning)	-102 298	-91 936
Lokalkostnader (hyra gymutrustning)	-74 929	-83 010
IT-kostnader (bredband)	-5 824	-4 080
Arvode, yrkesrevisorer	-19 500	-14 625
Övriga förvaltningskostnader	-10 157	-5 663
Inkassokostnader	-10 320	-4 225
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 184	-16 745
Kontorsmateriel	-439	0
Telefon och porto	-386	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-49	-582
Medlems- och föreningsavgifter	-6 210	-6 090
Köpta tjänster (hemsida)	-4 577	-3 873
Bankkostnader	-2 950	-2 950
Övriga externa kostnader (Samfälligheten)	-164 500	-164 500
Summa övriga externa kostnader	-425 322	-398 279

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-89 000	-89 000
Sociala kostnader	-18 949	-24 720
Summa personalkostnader	-107 949	-113 720

2020

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 100 058	-1 100 058
Avskrivning Maskiner och inventarier	-14 000	-14 000
Avskrivning Installationer	-32 275	-32 275
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 146 333	-1 146 333

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	13 571	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	13 571	0

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	13 215	11 050
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	119	537
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	13 334	11 588

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-604 376	-643 303
Övriga räntekostnader	-194	-91
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-604 570	-643 394

Juc

Not 11 Byggnader och mark
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
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	-7 052 158	-5 952 099
	-7 052 158	-5 952 099
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 100 058	-1 100 058
	-1 100 058	-1 100 058
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-8 152 216	-7 052 157
Restvärde enligt plan vid årets slut	171 034 584	172 134 642
Varav		
Byggnader	123 854 784	124 954 842
Mark	47 179 800	47 179 800
Taxeringsvärden		
Bostäder	62 200 000	62 200 000
Totalt taxeringsvärde	62 200 000	62 200 000
<i>varav byggnader</i>	<i>51 000 000</i>	<i>51 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>11 200 000</i>	<i>11 200 000</i>

14

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	70 000	70 000
Installationer	161 375	161 375
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	231 375	231 375
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-45 500	-31 500
Installationer	-71 250	-38 975
	-116 750	-70 475
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-14 000	-14 000
Installationer	-32 275	-32 275
	-46 275	-46 275
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-163 025	-116 750
Restvärde enligt plan vid årets slut	68 350	114 625
Varav		
Inventarier och verktyg	10 500	24 500
Installationer	57 850	90 125

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	28 060	6 783
Kundfordringar	37 785	38 693
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	65 845	45 476

Not 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	9	9
Summa övriga fordringar	9	9

Rut

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	33 023	31 964
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	21 351
Förutbetald renhållning	2 030	2 001
Förutbetald kabel-tv-avgift	29 605	29 541
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	2 084	340
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	240 237	156 022
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	306 979	241 219

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	5 155 355	4 179 768
Transaktionskonto	401 027	535 831
Summa kassa och bank	5 556 382	4 715 599

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	42 345 806	42 684 806
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-339 000	-339 000
Långfristig skuld vid årets slut	42 006 806	42 345 806

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	1,41%	2021-11-10	14 224 600,00	113 000,00	14 111 600,00
SBAB	0,84%	2022-11-14	14 235 606,00	113 000,00	14 122 606,00
SBAB	1,92%	2022-12-09	14 224 600,00	113 000,00	14 111 600,00
Summa			42 684 806,00	339 000,00	42 345 806,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 339 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 1 356 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 40 650 806 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2021

Not 18 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	58 973	41 210
Summa leverantörsskulder	58 973	41 210

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	246 349	219 526
Skuld för moms	6 389	0
Skuld sociala avgifter och skatter	45 649	0
Clearing (oidentifierad inbetalning)	2 031	0
Summa övriga skulder	300 418	219 526

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	10 415	13 880
Upplupna elkostnader	70 377	68 051
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	78 755	78 191
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14 225	14 278
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	294 729	297 150
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	488 501	491 549

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	45 046 800	45 046 800

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

EM

Styrelsens underskrifter

Visby 18/3 - 2021
Ort och datum

Mikael Håkansson
Mikael Håkansson

Camilla Leveau
Camilla Leveau

Östen Sjöblom
Östen Sjöblom

Annelie Frick
Annelie Frick

Sven-Åke Asklander
Sven-Åke Asklander

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/4 - 2021

Roger Mirchandani

Revision & Redovisning på Gotland AB
Roger Mirchandani

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Snäckgårdsbaden 1

Org.nr 769621-8549

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Snäckgårdsbaden 1 för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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 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.

Rui

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 för räkenskapsåret 2020 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 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 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

RJA

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Visby den 16/4-2021



Roger Mirchandani
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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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.

Arsredovisning

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 planenliga 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

