

Brf Snäck
Org.nr. 716404-9442

ÅRSREDOVISNING 2017

Styrelsen för Brf Snäck får härmed avlämna
årsredovisning för 2017-01-01 - 2017-12-31

Årsredovisningen omfattar

- 2 Förvaltningsberättelse
- 5 Resultaträkning
- 6 Balansräkning
- 8 Noter
- 10 Underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Snäckgårdsbaden 4 som består av två byggnader med totalt 106 lägenheter. Varje lägenhet utgör en bostadsrätt. Föreningen har sitt säte på Gotland. Ordinarie stämma hölls den 23 april i Visby.

Medlemsinformation

Ordinarie styrelseledamöter

Mats Seger, ordförande
Karin Larsson
Monica Bengtsson
Sonja Kreuzahler
Åke Uthas
Torbjörn Hagelin

Suppleant

Karl Emil Lindell

Styrelsen har under 2017 hållit 5 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande.

Revisorer

Anita Levander
Jörgen Forsberg

Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Twisten med Nybergs Entreprenad

I maj hölls en muntlig förhandling i Tingsrätten mellan parterna. Diskussion fördes om eventuell förlikning i frågan som resulterade i att ingen överenskommelse kunde träffas. Parterna stod allt för långt ifrån varandra. Därför bestämdes det att en slutförhandling i Tingsrätten skulle genomföras under perioden 16-19 oktober. Några veckor innan kontaktade Tingsrätten oss och meddelade att förhandlingarna var inställda på grund av att det fattades domare till målet. Ny tid för slutförhandling är satt till 16-19 april 2018.

Poolområdet

Inför sommaren blev den nya poolen klar. Arbetsgrupp med representanter för samtliga delägare är tillsatt för att utreda samt ta in offerter/anbud på olika förbättringsåtgärder i poolområdet. För att kunna förverkliga förbättringsåtgärder i området har styrelsen för poolområdet tagit ett banklån på 2 MSEK.

Värmepumpar

Under året har föreningen investerat i två nya värmepumpar.

Hissar

Ombyggnation av hissarna slutfördes i början av året.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter	5 868 115	5 874 905	5 579 937	5 635 180
Resultat efter finansiella poster	532 453	536 289	-562 004	250 296
Soliditet (%)	60	59	58	58

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Upplåtelse avgift	Ansamlad förlust
Belopp vid årets ingång	61 090 000	1 392 999	10 000	-17 131 897
Reservering till fond för yttre underhåll		450 000		-450 000
Årets resultat				532 453
Belopp vid årets utgång	61 090 000	1 842 999	10 000	-17 049 444

Förslag till behandling av förlust

Till årsstämman att behandla står enligt balansräkningen:

Balanserad förlust från föregående år
Årets vinst

-17 131 897
532 453

-16 599 444

Styrelsen föreslår följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes
I ny räkning balanseras

450 000
-17 049 444

-16 599 444

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not	1/1 -31/12 2017	1/1 -31/12 2016
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter	1	5 868 115	5 874 905
<i>Summa rörelseintäkter</i>		<u>5 868 115</u>	<u>5 874 905</u>
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-24 822	-13 875
Övriga externa kostnader	2	-3 774 480	-3 482 644
Personalkostnader	3	-218 583	-223 679
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-793 078	-808 024
Övriga rörelsekostnader		-75 901	-279 758
<i>Summa rörelsekostnader</i>		<u>-4 886 864</u>	<u>-4 807 980</u>
Rörelseresultat		981 251	1 066 925
Finansiella poster			
Ränteintäkter	1		933
Räntekostnader		-448 799	-531 569
<i>Summa finansiella poster</i>		<u>-448 798</u>	<u>-530 636</u>
Resultat efter finansiella poster		532 453	536 289
Förändring av fond för yttre underhåll			
Avsättning till fonden		-450 000	-400 000
<i>Summa förändring fond</i>		<u>-450 000</u>	<u>-400 000</u>
Årets resultat		82 453	136 289

Balansräkning

Not 2017-12-31 2016-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	72 005 862	72 685 340
Inventarier, verktyg och installationer	5	0	0
		<u>72 005 862</u>	<u>72 685 340</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	322 324	280 975
Övriga fordringar	35 279	40 594
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 255	34 756
	<u>367 858</u>	<u>356 325</u>

Kassa och bank

4 166 455	4 243 080
-----------	-----------

Summa tillgångar

76 540 175	77 284 745
------------	------------

Balansräkning

Not 2017-12-31

2016-12-31

Eget kapital, avsättningar och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

61 090 000

61 090 000

Fond för yttre underhåll

1 842 999

1 392 999

Upplåtelseavgift

10 000

10 000

62 942 999

62 492 999

Ansamlad förlust

Balanserat resultat

-17 131 897

-17 268 186

Årets resultat

82 453

136 289

-17 049 444

-17 131 897

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6, 7

27 516 000

28 283 000

27 516 000

28 283 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

7

767 000

767 000

Leverantörsskulder

713 514

1 226 815

Övriga skulder

11 810

6 078

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 638 296

1 640 750

3 130 620

3 640 643

Summa eget kapital och skulder

76 540 175

77 284 745

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

0,5-1,5 %

Markanläggningar

5 %

Byggnadsinventarier

6-20 %

Inventarier

20 %

Not 1 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	5 297 800	5 298 000
Hysesintäkter	441 578	480 349
Övriga intäkter	128 737	96 556
	<u>5 868 115</u>	<u>5 874 905</u>

Not 2 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Reparation och underhåll	477 391	576 864
El och uppvärmning	899 139	875 254
Vatten och avlopp	424 086	314 157
Renhållning och städning	281 941	294 258
Fastighetsskötsel	376 212	208 972
Samfällighetsföreningen	290 550	213 500
Fastighetsskatt	139 390	134 408
Försäkring	88 136	110 251
Övriga fastighetskostnader	49 538	7 722
Telefon, bredband och porto	371 388	316 577
Advokat- och konsultkostnader	249 108	315 065
Grant Thornton	35 212	33 637
Övriga kostnader	92 389	81 979
	<u>3 774 480</u>	<u>3 482 644</u>

Not 3 Personal

	2017	2016
<i>Medelantal anställda</i>	2	2
<i>Löner och ersättningar</i>		
Styrelsen		
Övriga anställda	93 000	96 000
Summa	79 519	83 510
	172 519	179 510

Not 4 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	93 347 728	94 307 822
Inköp	189 500	540 021
Försäljning och utrangeringar	-621 282	-1 500 115
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	92 915 946	93 347 728
Ingående avskrivningar	-20 662 388	-21 074 721
Försäljning och utrangeringar	545 382	1 220 357
Årets avskrivningar	-793 078	-808 024
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 910 084	-20 662 388
Utgående planenligt restvärde	72 005 862	72 685 340
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad		
Mark	45 200 000	45 200 000
Summa	14 000 000	14 000 000
	59 200 000	59 200 000

Not 5 Inventarier, verktyg och Installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärde	412 003	412 003
Försäljning och utrangeringar	-156 172	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	255 831	412 003
Ingående avskrivningar	-412 003	-412 003
Försäljning och utrangeringar	156 172	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-255 831	-412 003
Utgående planenligt restvärde	0	0

Not 6 Skulder till kreditinstitut

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller senare än 5 år	24 448 000	25 215 000

Not 7 Skulder som avser flera poster

2017-12-31

2016-12-31

Föreningens banklån om 28 283 000 kr (29 050 000) redovisas i följande poster i balansräkningen.

Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	27 516 000	28 283 000
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	767 000	767 000
Summa	<u>28 283 000</u>	<u>29 050 000</u>

Not 8 Ställda säkerheter

2017-12-31

2016-12-31

Fastighetsinteckningar	34 000 000	34 000 000
------------------------	------------	------------

Not 9 Eventualförpliktelser

Enligt styrelsens bedömning har föreningen inga eventualförpliktelser

Visby den 4 mars 2018

Mats Seger

Karin Larsson

Monica Bengtsson

Sonja Kreuzahler

Åke Uthas

Torbjörn Hagelin

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den 20/3 2018.

Anita Levander

Auktoriserad revisor, Grant Thornton

Jörgen Forsberg

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Snäck
Org.nr. 716404-9442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Snäck för år 2017.

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 2017 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 god revisionssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har 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 på fel.

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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av 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 på fel, 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 fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Snäck för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- 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 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 ersättningsskyldighet 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt 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 20/3 2018

Anita Levander
Auktoriserad revisor

Jörgen Worsberg