

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Snäckgårdsbaden 1
Org nr: 7696218549



Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Snäckgårdsbaden 1
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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. Stadgan ändrades senast 2020-09-01.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat ger full teckning för en stadgeenlig avsättning till underhållsfonden och bidrar även till att den balanserade förlusten kan reduceras. Antagen budget för kommande verksamhetsår ger full kostnadstäckning. Föreningens kassalikviditet har under året förändrats från 366% till 213%. Detta beroende på att extraamortering gjorts på lån med 2 miljoner.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 126 tkr, vilket inte påverkar föreningens likviditet. Föreningens likviditet har samtidigt sänkts genom en extra amortering av föreningens lån på 2 000 tkr.

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 Snäckgården 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
Antal p-platser	62

Total tomtarea 500 m²
 Total bostadsarea 4 171 m²

Årets taxeringsvärde 68 000 000 kr
 Föregående års taxeringsvärde 62 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsskötsel
Kvalitetshem	Lokalvård
Ragn-sells	Hämtning källsortering
Wasa kredit	Hyra gymutrustning
Elhandel	Geab
Hiss & Elservice	Hisservice
Tele2	TV, data, telefoni
TBO	Balkonger

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 175 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Vid årets ingång uppgick reparationsfonden till 824 813 kr. Under året har 204 000 kr avsatts och 0 kr har tagits i anspråk. Vid årets utgång uppgår reparationsfonden till 1 028 813 kr.

Rus

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	2023
Sven-Åke Asklander	Sekreterare	2023
Östen Sjöblom	Ledamot	2024
Annelie Frick	Ledamot	2023
Anita Dahlström	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Camilla Leveau	Suppleant	2023
Lars Aspling	Suppleant	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Revision och Redovisning på Gotland AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning

Styrelsen

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 132 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 129 personer.

Föreningens årsavgifter höjdes med 12% från 2022-10-01.

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

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 820 kr/m²/år.

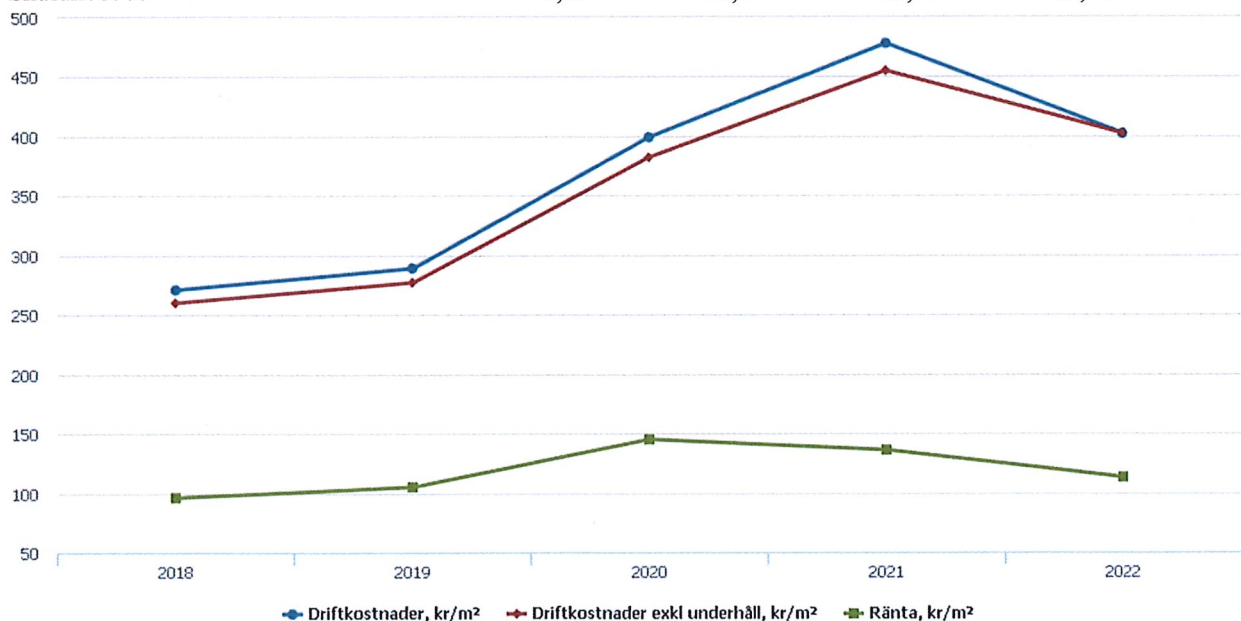
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

EW

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	3 851	3 574	3 569	3 677	3 402
Rörelsens intäkter	4 328	3 985	3 946	4 072	3 723
Resultat efter finansiella poster	502	-292	24	13	-189
Årets resultat	502	-292	24	13	-189
Resultat exklusive avskrivningar	1 628	851	1 170	1 159	967
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 424	664	984	973	792
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	49	45	45	31	29
Balansomslutning	172 563	174 436	177 032	177 252	177 580
Kassaflöde, indirekt metod	-675	-1 297	841	942	473
Soliditet %	78	77	76	75	75
Likviditet %	213	366	500	458	383
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	820	776	753	753	726
Driftkostnader, kr/m ²	402	478	399	424	397
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	402	455	382	407	382
Ränta, kr/m ²	113	136	145	154	141
Underhållsfond, kr/m ²	247	198	175	148	121
Lån, kr/m ²	9 004	9 592	10 152	10 234	10 315

Skuldkvot % 8,68 10,04 10,73 10,48 11,56



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. 79,4 %) 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	824 813	-1 296 364	-292 099
Disposition enl. årsstämmobeslut			-292 099	292 099
Reservering underhållsfond		204 000	-204 000	
Anspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				502 423
Vid årets slut	134 310 000	1 028 813	-1 792 463	502 423

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 588 463
Årets resultat	502 423
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-204 000
Summa	-1 290 040

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 290 040**

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

RS

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	3 850 762	3 574 032
Övriga rörelseintäkter	Not 3	477 728	410 555
Summa rörelseintäkter		4 328 490	3 984 587
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 676 401	-1 992 252
Övriga externa kostnader	Not 5	-409 813	-481 341
Personalkostnader	Not 6	-175 965	-107 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 125 633	-1 142 833
Summa rörelsekostnader		-3 387 812	-3 724 375
Rörelseresultat		940 678	260 213
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	12 523	0
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	21 638	16 267
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-472 416	-568 578
Summa finansiella poster		-438 255	-552 311
Resultat efter finansiella poster		502 423	-292 099
Årets resultat		502 423	-292 099

Rut

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	168 834 467	169 934 525
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	0	25 575
Summa materiella anläggningstillgångar		168 834 467	169 960 100
Summa anläggningstillgångar		168 834 467	169 960 100
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	49 288	58
Övriga fordringar	Not 14	9	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	95 200	216 207
Summa kortfristiga fordringar		144 497	216 274
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	3 584 323	4 259 360
Summa kassa och bank		3 584 323	4 259 360
Summa omsättningstillgångar		3 728 820	4 475 634
Summa tillgångar		172 563 287	174 435 734

Rut

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		134 310 000	134 310 000
Fond för yttre underhåll		1 028 813	824 813
Summa bundet eget kapital		135 338 813	135 134 813
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 792 463	-1 296 364
Årets resultat		502 423	-292 099
Summa fritt eget kapital		-1 290 040	-1 588 463
Summa eget kapital		134 048 773	133 546 350
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	36 763 806	39 667 806
Summa långfristiga skulder		36 763 806	39 667 806
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	791 000	339 000
Leverantörsskulder	Not 18	21 981	69 327
Övriga skulder	Not 19	324 298	308 674
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	613 428	504 578
Summa kortfristiga skulder		1 750 707	1 221 578
Summa eget kapital och skulder		172 563 287	174 435 734

2021

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	502 423	-292 099
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 125 633	1 142 833
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 628 056	850 735
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	71 778	160 617
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	77 128	30 627
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 776 963	1 041 979
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-2 452 000	-2 339 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 452 000	-2 339 000
Årets kassaflöde	-675 037	-1 297 021
Likvidamedel vid årets början	4 259 360	5 556 381
Likvidamedel vid årets slut	3 584 323	4 259 360
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

ZM

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. Räkna 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) avskrivet 2021	Linjär	5
Installationer (serviskabel och taggsystem) avskrivs 2022	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 418 621	3 235 020
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	0	-32 080
Hyror, p-platser	150 225	140 250
Hyror, övriga	7 200	7 200
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 867	-750
Hyses- och avgiftsbortfall, övrigt	-360	0
Vattenavgifter	19 647	35 612
Elavgifter	260 296	188 780
Summa nettoomsättning	3 850 762	3 574 032

EM

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Kabel-tv-avgifter	130 716	99 792
Övriga lokalintäkter (bio, relax och vinprovningrum 2022-2023)	22 650	6 480
Övriga avgifter (extrataggar)	0	440
Övriga ersättningar (serviceavgifter andelslägenheter, pantsättnings- och överlåtelseavgifter)	56 014	52 880
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	1 000
Övriga erhållna bidrag från Bostadsanpassningen	0	32 125
Övriga rörelseintäkter (hyra master, Hyra gym Snäckbacken 2&3, påm-avg)	268 348	217 838
Summa övriga rörelseintäkter	477 728	410 555

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll	0	-93 787
Reparationer	-175 136	-304 122
Försäkringspremier	-50 962	-49 802
Kabel- och digital-TV	-120 120	-118 424
Obligatoriska besiktningar hiss	-4 828	-25 715
Bevakningskostnader	0	-1 519
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-58 118
Snö- och halkbekämpning	-45 815	-64 007
Ersättningar till hyresgäster	-1 000	-1 950
Förbrukningsinventarier	-14 118	-9 687
Vatten	-297 190	-255 014
Fastighetsel	-591 686	-628 023
Sophantering och återvinning	-115 672	-121 120
Förvaltningsarvode drift	-259 874	-260 964
Summa driftskostnader	-1 676 401	-1 992 252

RMA

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-124 039	-166 449
Lokalkostnader gym	-17 330	-53 368
IT-kostnader	-25 578	-25 095
Arvode, yrkesrevisorer	-18 616	-18 113
Övriga förvaltningskostnader	-8 499	-15 643
Inkasso- och påminnelseavgifter	-2 614	-1 872
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 837	-18 795
Representation	-2 352	0
Kontorsmateriel	-1 028	-786
Telefon och porto	-499	-496
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-275
Medlems- och föreningsavgifter	-6 390	-6 330
Köpta tjänster	0	-3 169
Bankkostnader	-3 552	-2 950
Övriga externa kostnader	-180 480	-168 000
Summa övriga externa kostnader	-409 813	-481 341

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Styrelsearvoden*	-153 150	-89 000
Sociala kostnader	-22 815	-18 949
Summa personalkostnader	-175 965	-107 949

*Arvode som utbetalts under 2022 uppgår till 81 600 kr, men tidigare har arvoden periodiserats som förutbetalda styrelsearvoden vilket upphört från och med 2022.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 100 058	-1 100 058
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-10 500
Avskrivning Installationer	-25 575	-32 275
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 125 633	-1 142 833

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01	2021-01-01
	2022-12-31	2021-12-31
Återbäring från Länsförsäkringar	12 523	0
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	12 523	0



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton, SBAB och Swedbank	21 595	14 935
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	42	1 332
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	21 638	16 267

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-472 356	-568 513
Övriga räntekostnader	-60	-65
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-472 416	-568 578

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-9 252 275	-8 152 216
	-9 252 275	-8 152 216

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 352 333	-9 252 274
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	168 834 467	169 934 525
--	--------------------	--------------------

Varav

Byggnader	121 654 667	122 754 725
Mark	47 179 800	47 179 800

Taxeringsvärden

Bostäder	68 000 000	62 200 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	68 000 000	62 200 000
--	-------------------	-------------------

<i>varav byggnader</i>	58 000 000	51 000 000
------------------------	------------	------------

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



Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
 Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
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	-70 000	-59 500
Installationer	-135 800	-103 525
	-205 800	-163 025
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	0	-10 500
Installationer	-25 575	-32 275
	-25 575	-42 775
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	231 375	205 800
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	25 575
Varav		
Inventarier och verktyg	0	0
Installationer	0	25 575

Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	450	
Kundfordringar	48 838	58
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	49 288	58

Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	9	9
Summa övriga fordringar	9	9

RM

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	34 809	33 558
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	43 659
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 547	30 028
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 744	2 113
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 100	106 849
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	95 200	216 207

Not 16 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	2 957 465	3 769 089
Transaktionskonto	626 857	490 271
Summa kassa och bank	3 584 323	4 259 360

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	37 554 806	40 006 806
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-791 000	-339 000
Långfristig skuld vid årets slut	36 763 806	39 667 806

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Årets amorteringar	Utgående skuld
SBAB	0,61%	2024-10-16	11 998 600,00	113 000,00	11 885 600,00
SBAB	3,14%	2025-12-09	13 998 600,00	1 169 500,00	12 829 100,00
SBAB	3,42%	2026-04-16	14 009 606,00	1 169 500,00	12 840 106,00
Summa			40 006 806,00	2 452 000,00	37 554 806,00

*Senast kända räntesatser

Extraamortering har under året gjorts med 2 miljoner.

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 791 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 164 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 33 599 806 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

PH

Not 18 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	21 981	69 327
Summa leverantörsskulder	21 981	69 327

Not 19 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	284 488	269 347
Skuld för moms	6 363	-1 410
Skuld sociala avgifter och skatter	33 447	34 107
Avräkning hyror och avgifter	0	60
Clearing	0	2 511
Summa övriga skulder	324 298	304 615

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	36 594	9 807
Upplupna driftskostnader	0	2 465
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	2 488
Upplupna elkostnader	72 007	82 904
Upplupna revisionsarvoden	20 000	20 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	129 883	88 510
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	354 944	298 405
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	613 428	504 578

Not Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
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.


Rur

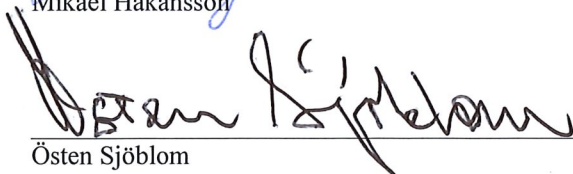
Styrelsens underskrifter


Visby 27/3 - 23


Ort och datum


Mikael Håkansson


Sven-Åke Asklander



Östen Sjöblom


Annelie Frick


Anta Dahlström

Vår revisionsberättelse har lämnats

4/4 - 2023


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 2022.

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 2022-12-31 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

RJA

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 för räkenskapsåret 2022 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.

RW

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 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 4/4-2023



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.

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

