

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

BRF Snäck
Org nr: 7164049442



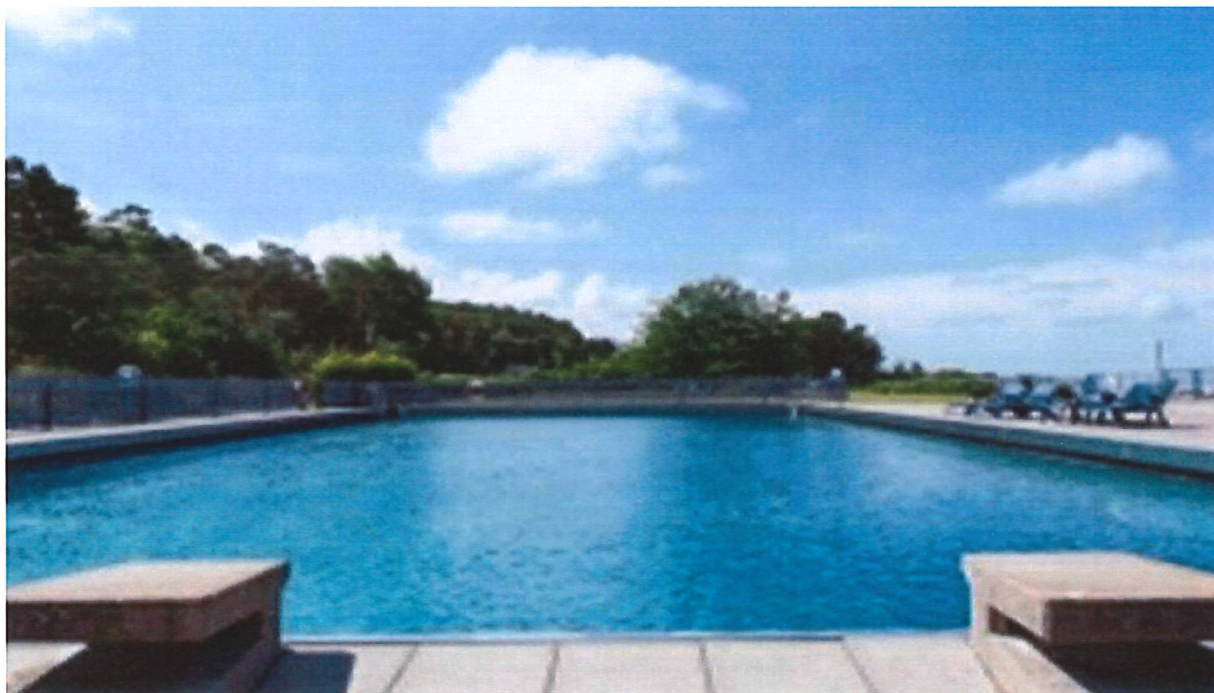
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Snäck får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

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 upplåta lägenheter åt medlemmar för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte på Gotland.

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

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. att föreningen har haft högre driftskostnader och högre externa kostnader i form av konsultarvode pga stamreoveringsundersökningar.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på att avgifterna har höjts. Räntekostnaderna har ökat, p.g.a. omsatta lån. Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 640% till 602%.

Kommande verksamhetsår har föreningen inget lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

I resultatet ingår avskrivningar med 2 229 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 470 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snäckgårdsbaden 4 som består av två byggnader med totalt 106 lägenheter samt 2 gästlägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 1980/1981. Fastighetens adress är Snäckgårdsvägen 56 i Visby.

Föreningen är försäkrad i Folksam via Proinova Försäkringsmäklare.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa.
97	9	106

Total tomtarea	7 900 m ²
Total bostadsarea	6 315 m ²
Övriga	110 m ²

Årets taxeringsvärde	70 200 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	70 200 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Föreningen är delaktig i Snäckgårdsbadens samfälligheten tillsammans med BRF Snäckgårdsbaden 1, BRF Snäckgårdsbaden 2, BRF Snäckgårdsbaden 3 och Brf Snäckgårdsbaden 4. Samfälligheten förvaltar en gemensamhetsanläggning som omfattar markytor samt pooler inom området.

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 554 och planerat underhåll för 134. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i 2023-10-13. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 44 kr/m².

Föreningen har även under året haft en genomgång av brandalarmet och det är nu uppstartat. Mögeldoften som funnits i förråden på plan 1 har åtgärdats.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	År
Gemensamma utrymmen, Tvättstuga	2021
Byte låssystem och varmvattenspolning	2021
Målning soprum	2022

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Rökluckor	110 726
Takljuskupoler	23 500



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Frederick Scholander	Ordförande	2024
Titti Norlin	Sekreterare	2025
Peter Westberg	Vice ordförande	2024
Åsa Olofsson	Ledamot	2024
Gunnar Svalstedt	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Suppleant	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Auktoriserad revisor	2024
Intern revisor	2024

Valberedning

Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sammankallande	2024
	2024

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 184 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 182 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 februari 2023 då avgifterna höjdes med 11%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 11 % från 1 februari 2024.

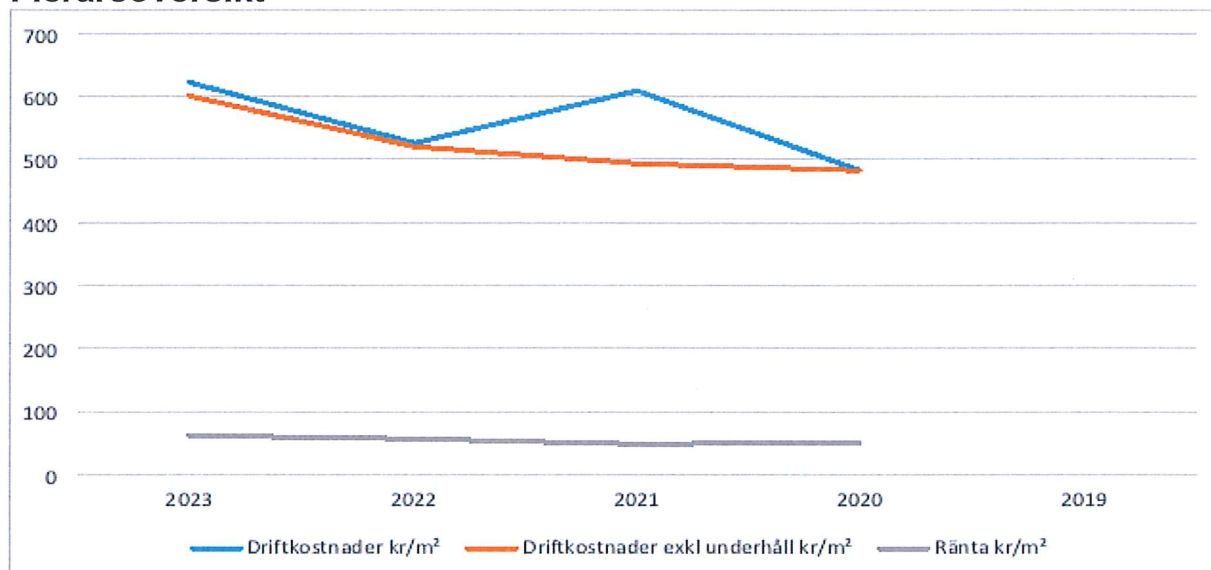
Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 993 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)



Flerårsöversikt



Resultat och ställning – årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	6 949	6 226	6 012	5 717
Rörelsens intäkter	7 172	6 332	6 106	5 844
Resultat efter finansiella poster*	-758	22	-791	-272
Årets resultat	-758	22	-791	-272
Resultat exkl avskrivningar	1 470	2 246	1 521	2 041
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 187	1 546	821	2 041
Balansomslutning	69 355	70 534	71 378	73 930
Årets kassaflöde	1 126	1 118	-215	7 930
Soliditet %*	64	64	63	62
Likviditet %	596	640	480	308
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	92	94	95	94
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	1 047	944	915	873
Driftkostnader kr/kvm	621	525	607	481
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	600	520	493	481
Energikostnad kr/kvm	275	221	220	214
Underhållsfond kr/kvm	458	435	331	336
Reservering till underhållsfond kr/kvm	44	109	109	-
Sparande kr/kvm	250	355	351	318
Ränta kr/kvm	60	55	49	50
Skuldsättning kr/kvm	3 709	3 818	3 929	3 929
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 774	3 884	3 997	3 997
Räntekänslighet %	3,6	4,1	4,4	4,6

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förlust:

Föreningen har ej sparande som ligger i nivå med underhållsplanen pga att den togs 2022, men har budgeterat framåt för att kara finansiera sitt sparande.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	61 090 000	10 000	2 792 182	-18 666 119	22 162
Disposition enl. årsstämmobeslut				22 162	-22 162
Reservering underhållsfond			283 000	-283 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-134 226	134 226	
Årets resultat					-758 144
Vid årets slut	61 090 000	10 000	2 940 956	-18 792 731	-758 144

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-18 643 958
Årets resultat	-758 144
Årets fondavsättning	-283 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	134 226
Summa	-19 550 876

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 19 550 876

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 949 008	6 225 510
Övriga rörelseintäkter	Not 3	222 720	106 095
Summa rörelseintäkter		7 171 728	6 331 606
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 936 023	-3 358 141
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 376 615	-286 793
Personalkostnader	Not 6	-217 178	-130 290
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 228 522	-2 223 747
Summa rörelsekostnader		-7 758 338	-5 998 971
Rörelseresultat		-586 610	332 635
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	213 581	42 983
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-385 115	-353 456
Summa finansiella poster		-171 534	-310 474
Resultat efter finansiella poster		-758 144	22 162
Årets resultat		-758 144	22 162



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	58 790 306	60 977 044
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	283 953	325 737
Summa materiella anläggningstillgångar		59 074 259	61 302 781
Summa anläggningstillgångar		59 074 259	61 302 781
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		77 722	114 187
Övriga fordringar		66 617	35 655
Skattefordran		6 235	13 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	171 375	233 742
Summa kortfristiga fordringar		321 949	397 524
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	9 959 195	8 833 431
Summa kassa och bank		9 959 195	8 833 431
Summa omsättningstillgångar		10 281 144	9 230 955
Summa tillgångar		69 355 403	70 533 736



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	61 100 000	61 100 000	
Fond för yttre underhåll	2 940 956	2 792 182	
Summa bundet eget kapital	64 040 956	63 892 182	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-18 792 732	-18 666 119	
Årets resultat	-758 144	22 162	
Summa fritt eget kapital	-19 550 876	-18 643 958	
Summa eget kapital	44 490 080	45 248 224	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	23 135 000	23 832 000
Summa långfristiga skulder		23 135 000	23 832 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	697 000	697 000
Leverantörsskulder		53 741	82 726
Övriga skulder		30 286	9 444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	949 296	664 342
Summa kortfristiga skulder		1 730 323	1 453 512
Summa eget kapital och skulder		69 355 403	70 533 736



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-758 144	22 162
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 228 522	2 223 747
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 470 378	2 245 909
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	75 575	-152 473
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	276 811	-144 297
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 822 764	1 949 139
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	-116 600
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-116 600
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-697 000	-714 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-697 000	-714 500
Årets kassaflöde	1 125 764	1 180 039
Likvidamedel vid årets början	8 833 431	7 715 392
Likvidamedel vid årets slut	9 959 195	8 833 431
Uppllysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits i beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	2-9 %
Markanläggningar	5 %
Inventarier, verktyg och installationer	20 %
Byggnadsinventarier	10-20 %

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består i flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 382 059	5 734 916
Hyror, lokaler	112 726	98 475
Hyror, garage	197 354	179 970
Hyror, p-platser laddstolpar	10 840	0
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-566	-10 637
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-37	-1 050
Elavgifter	246 631	223 836
Summa nettoomsättning	6 949 008	6 225 510

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Gästlägenhet, Pant och Överlåtelse	98 796	91 744
Övriga rörelseintäkter (laddstolpar)	0	14 351
Försäkringsersättningar	123 924	0
Summa övriga rörelseintäkter	222 720	106 095

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-134 226	-36 719
Reparationer	-554 163	-380 264
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-168 434	-162 077
Samfällighetsavgifter	-346 375	-287 000
Försäkringspremier	-121 625	-85 032
Kabel- och digital-TV	-271 680	-275 438
Systematiskt brandskyddsarbete	-32 684	-22 677
Serviceavtal	-20 328	0
Obligatoriska besiktningar	-105 069	-10 306
Bevakningskostnader	-1 436	-6 147
Snö- och halkbekämpning	-36 253	-34 689
Förbrukningsinventarier	-15 639	-64 435
Vatten	-601 826	-468 490
Fastighetsel	-1 160 193	-947 900
Laddstolpar	-3 250	-3 000
Sophantering och återvinning	-182 042	-194 596
Förvaltningsarvode drift	-180 801	-379 371
Summa driftskostnader	-3 936 023	-3 358 141



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-369 342	-152 827
Lokalkostnader	-1 900	0
Resekostnader	-43 590	-18 194
Annonsering och reklam	-6 110	0
IT-kostnader	-10 832	-4 785
Arvode, yrkesrevisorer	-24 364	-27 926
Övriga förvaltningskostnader	-42 248	-29 077
Kreditupplysningar	-1 988	-2 090
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 936	-11 816
Representation	-3 070	0
Kontorsmateriel	-3 858	3 813
Telefon och porto	-771	-990
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 292	0
Konsultarvoden	-853 691	-38 284
Bankkostnader	-4 625	-3 818
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-1 376 615	-286 793

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-182 400	-106 500
Sociala kostnader	-34 778	-23 790
Summa personalkostnader	-217 178	-130 290

Medelantalet anställda har under året varit 0 personer.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-2 175 078	-2 171 276
Avskrivning Markinventarier	-11 660	-10 688
Avskrivning Maskiner och inventarier	-41 783	-41 783
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 228 522	-2 223 747

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	995	13 639
Ränteintäkt kortfristiga fordringar (sbab)	211 286	28 777
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	157	529
Övriga ränteintäkter	1 143	38
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	213 581	42 983



Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-384 621	-353 353
Övriga räntekostnader	-495	-103
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-385 115	-353 456

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	84 850 178	84 850 178
Mark	5 700 000	5 700 000
Markinventarier	116 600	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	90 666 778	90 550 178

Årets anskaffning

Markinventarier	0	116 600
	90 666 778	90 666 778

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-29 689 733	-27 507 770
	-29 689 733	-27 507 770

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-2 175 078	-2 171 275
Årets avskrivning markinventarier	-11 660	-10 688
	-2 186 738	-2 181 963

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-31 876 471	-29 689 733
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	52 996 055	55 171 133
Markinventarier	94 252	105 912
Mark	5 700 000	5 700 000

Totalt taxeringsvärde

	70 200 000	70 200 000
--	-------------------	-------------------

*varav byggnader**57 000 000**57 000 000**varav mark**13 200 000**13 200 000*

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	665 515	665 515
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	665 515	665 515
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-339 789	-297 995
	-339 789	-297 995
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-41 794	-41 794
	-41 794	-41 794
Akkumulerade avskrivningar		
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-381 583	-339 789
Restvärde enligt plan vid årets slut	283 932	325 726
Varav		
Inventarier och verktyg	283 932	325 726

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	144 330	121 625
Förutbetalda driftkostnader	2 875	2 875
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	77 177
Förutbetald kabel-tv-avgift	22 640	22 640
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 530	9 425
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	171 375	233 742

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	8 490 064	7 528 777
Transaktionskonto	1 469 132	1 304 654
Summa kassa och bank	9 959 195	8 833 431

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	23 832 000	24 529 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-697 000	-697 000
Långfristig skuld vid årets slut	23 135 000	23 832 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.



Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,16%	2023-10-18	3 990 000,00	-3 904 500,00	85 500,00	0,00
NORDEA	1,20%	2025-01-22	13 299 000,00	0,00	403 000,00	12 896 000,00
SBAB	4,59%	2025-09-15	0,00	3 904 500,00	28 500,00	3 876 000,00
SBAB	2,16%	2027-02-12	7 240 000,00	0,00	180 000,00	7 060 000,00
Summa			24 529 000,00	0,00	697 000,00	23 832 000,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 697 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är 2 788 000 kr årligen

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	20 204	30 267
Upplupna driftskostnader	0	2 800
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	688
Upplupna elkostnader	168 915	115 205
Upplupna vattenavgifter	190 589	0
Upplupna kostnader för renhållning	29 460	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	540 128	515 382
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	949 296	664 342

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	34 000 000	34 000 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Frederick Scholander

Titti Norlin

Peter Westberg

Åsa Olofsson

Gunnar Svalstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats den

Roger Mirchandani/Auktoriserad revisor
Revision & Redovisning på Gotland AB

Johan Ekman/Intern revisor
Brf Snäck



Verifikat

Transaktion 09222115557513631223

Dokument

Årsredovisning 2023

Huvuddokument

20 sidor

Startades 2024-03-25 10:06:21 CET (+0100) av Malin

Olsson Karivainio (MOK)

Färdigställt 2024-03-27 15:31:34 CET (+0100)

Initierare

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

Signerare

Frederick Scholander (FS)

Personnummer 195010285178

fs@scholles.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "STÅLARM SCHOLANDER"

Signerade 2024-03-25 13:51:04 CET (+0100)

Gunnar Svalstedt (GS)

Personnummer 195210253216

gunnar@visbyvm.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Leif-Erik Gunnar Svalstedt"

Signerade 2024-03-25 15:11:40 CET (+0100)

Peter Westberg (PW)

Personnummer 195705276011

peter@pwestberg.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Peter Westberg"

Signerade 2024-03-25 10:07:50 CET (+0100)

Titti Norlin (TN)

Personnummer 196902251666

titti1@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TITTI NORLIN"

Signerade 2024-03-25 18:28:36 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513631223

Åsa Olofsson (ÅO)

Personnummer 195402079304

Infostayover@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Åsa Anne-Charlotte Olofsson"

Signerade 2024-03-26 02:22:48 CET (+0100)

Johan Ekman (JE)

Personnummer 196504232213

jerre.ekman@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kent Johan Torbjörn Ekman"

Signerade 2024-03-26 11:12:07 CET (+0100)

Roger Mirchandani (RM)

Personnummer 196201032577

roger.mirchandani@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Roger Mirchandani"

Signerade 2024-03-27 15:31:34 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsförening Snäck
Org.nr 716404-9442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 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 revisionsd 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. Risker 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra 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 vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsförening Snäck för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 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 vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Visby den

Roger Mirchandani
Auktoriserad revisor

Johan Ekman
Förtroendevald revisor

Verification

Transaction 09222115557514517569

Document

Revisionsberättelse

Main document

3 pages

Initiated on 2024-04-05 11:34:57 CEST (+0200) by Malin Olsson Karivainio (MOK)

Finalised on 2024-04-05 19:14:04 CEST (+0200)

Initiator

Malin Olsson Karivainio (MOK)

Riksbyggen

malin.olssonkarivainio@riksbyggen.se

Signatories

Johan Ekman (JE)

ID number 196504232213

jerre.ekman@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "Kent Johan Torbjörn Ekman"

Signed 2024-04-05 11:47:44 CEST (+0200)

Roger Mirchandani (RM)

ID number 196201032577

roger.mirchandani@lr-revision.se



The name returned by Swedish BankID was "Roger Mirchandani"

Signed 2024-04-05 19:14:04 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>

