

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snäppan
773200-0224



Styrelsen för Brf Snäppan 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Snäppan 20 i Karlstads kommun består av ett flerbostadshus i tre våningar med totalt 18 bostadsrätter samt två lokaler.

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök
6 st 2 rum och kök
6 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Den totala boytan är ca 1 265 kvm.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar. Försäkring mot skadeinsekter finns.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst ett belopp motsvarande 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2022-05-15 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gunilla Paulsson Åsman	Ledamot	Ordförande
Åsa Torstensson	Ledamot	Sekreterare
Andreas Hertzberg	Ledamot	
Patrik Högberg	Ledamot	Kassör
Hjärdis Jansson	Ledamot	
Keneth van Baaren	Suppleant	
Lisa Nyman	Suppleant	

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit nio protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 36 100 kr.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Dina Försäkringar.

Revisorer

Sune Håkansson och Daniel Ovesson, ordinarie.

Valberedning

Vakant

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-09-19

Medlemsinformation

Föreningen har avtal med bla. följande leverantörer

Vänerförvaltning	Ekonomisk förvaltning
Bredablick AB	Fastighetsskötsel
Karlstads Energi	El, värme och renhållning
Tele2	Kabel-TV, bredband
Dina Försäkringar	Fastighetsförsäkring

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 25 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har inga överlåtelser skett.

Föreningens lokaler

Föreningen har två lokaler som hyrs ut.

Antal anställda

Föreningen har inga anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Normalt underhåll har genomförts under året samt installation av nya låssystem 54 tkr och inköp av torktumlare om 40 tkr.

Styrelsen har tidigare tagit ut arvoden vid årsstämman. För 2022 har styrelsen bytt hantering och betalar numera ut arvoden till styrelsen per december. Från att betala ut i efterskott betalar styrelsen nu ut per kalenderår. Innebär att det under 2022 har föreningen ökade kostnader jmf med tidigare år.

I övrigt har styrelsen inge att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna är oförändrade 2022. Ingen planerad avgiftshöjning för 2023.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1957. Fastighetsavgift skall utgå med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1519 kr per lägenhet samt 1% på lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 049	1 037	1 036	919
Resultat efter finansiella poster	-53	-4	-32	41
Sparande i kr per m ² totalyta	173	174	227	207
Räntekänslighet (%)	8	8	6	3
Energikostnad kr per m ²	190	197	166	166
Lån per m ² boyta	3 765	3 883	2 856	134
Årsavgift per m ² boyta	502	502	502	502
Soliditet (%)	24,3	24,4	23,4	46,5
Balansomslutning tkr	6 645	6 832	7 139	3 666

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	91 428	475 772	1 001 077	105 411	-3 655	1 670 033
Reservering yttre fond enligt stadgar			71 740	-71 740		0
Disposition av föregående års resultat:				-3 655	3 655	0
Årets resultat					-53 521	-53 521
Belopp vid årets utgång	91 428	475 772	1 072 817	30 016	-53 521	1 616 512

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Balanserat resultat	30 016
årets förlust	-53 522
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-23 506

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	59 619
i ny räkning överföres	-83 125
	-23 506

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 048 953	1 037 448
Summa rörelseintäkter		1 048 953	1 037 448
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-662 182	-651 217
Övriga externa kostnader		-66 129	-55 555
Personalkostnader	4	-109 284	-101 191
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-185 239	-185 329
Summa rörelsekostnader		-1 022 834	-993 292
Rörelseresultat		26 119	44 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-79 646	-47 811
Summa finansiella poster		-79 641	-47 811
Resultat efter finansiella poster		-53 522	-3 655
Resultat före skatt		-53 522	-3 655
Årets resultat		-53 522	-3 655

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7	5 979 130	6 164 370
Summa materiella anläggningstillgångar		5 979 130	6 164 370
Summa anläggningstillgångar		5 979 130	6 164 370
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		4 589	3 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	37 614	44 151
Summa kortfristiga fordringar		42 203	47 763
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		624 154	619 686
Summa kassa och bank		624 154	619 686
Summa omsättningstillgångar		666 357	667 449
SUMMA TILLGÅNGAR		6 645 487	6 831 819

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		567 200	567 200
Fond för yttre underhåll		1 072 817	1 001 077
Summa bundet eget kapital		1 640 017	1 568 277
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		30 016	105 411
Årets resultat		-53 522	-3 655
Summa fritt eget kapital		-23 506	101 756
Summa eget kapital		1 616 511	1 670 033
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	2 900 000	4 912 500
Summa långfristiga skulder		2 900 000	4 912 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		1 862 500	0
Leverantörsskulder		59 157	49 552
Skatteskulder		0	3 883
Övriga skulder		300	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	207 019	195 851
Summa kortfristiga skulder		2 128 976	249 286
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 645 487	6 831 819

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-53 522	-3 655
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	185 239	185 329
Övrigt	-4 860	-511
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	126 857	181 163
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	6 537	11 723
Förändring av leverantörsskulder	9 605	-1 616 519
Förändring av kortfristiga skulder	11 470	13 578
Kassaflöde från den löpande verksamheten	154 469	-1 410 055
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-150 000	1 300 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-150 000	1 300 000
Årets kassaflöde	4 469	-110 055
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	619 686	729 741
Likvida medel vid årets slut	624 155	619 686

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10). Tillämpande principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäktsredovisning

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 20,6 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

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

Fastighetslån

Lån med förfallodag under kommande räkenskapsår samt den del av övriga lån som amorteras under kommande räkenskapsår redovisas till sin helhet som kortfristiga.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Sparande

Summan av årets resultat, avskrivningar och kostnadsfört/planerat underhåll genom total yta.

Räntekänslighet

En procents förändring av de räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna i föreningen.

Energikostnad
Totala kostnader för el, vatten och värme genom total yta.
Årsavgifter
Totala årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Balansomslutning
Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder/hyror lokaler	889 364	879 408
Balkongtillägg	113 400	113 400
Hyror garage och parkeringsplatser	46 190	44 640
	1 048 954	1 037 448

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Lokalvård bolag	56 703	50 452
Rep och underhåll	120 408	71 782
El	33 134	31 544
Värme	200 937	209 860
Vatten och avlopp	43 588	45 645
Renhållning	28 683	24 770
Fastighetsförsäkring	29 403	28 002
Comhem	73 678	72 797
Trädgårdskostnader	976	3 932
Fastighetsavgift	41 417	43 412
Snöröjning	6 906	8 435
OVK	0	26 125
Samfällighetsavgift	15 768	14 616
Övriga driftkostnader	10 581	19 845
	662 182	651 217

Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelseravoden	36 100	17 799
Vicevärd/ Extra arbete	55 999	72 000
Sociala kostnader	17 185	11 392
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	109 284	101 191

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 824 763	5 824 763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 824 763	5 824 763
Ingående avskrivningar	-1 428 577	-1 323 248
Årets avskrivningar	-105 329	-105 329
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 533 906	-1 428 577
Utgående redovisat värde	4 290 857	4 396 186
Taxeringsvärden byggnader	12 441 000	10 357 000
Taxeringsvärden mark	7 432 000	8 558 000
	19 873 000	18 915 000

Not 6 Stamreovering

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 681 434	2 681 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 681 434	2 681 434
Ingående avskrivningar	-1 027 000	-967 000
Årets avskrivningar	-60 000	-60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 087 000	-1 027 000
Utgående redovisat värde	1 594 434	1 654 434

Not 7 Carport

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	373 750	373 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	373 750	373 750
Ingående avskrivningar	-260 000	-240 000
Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-280 000	-260 000
Utgående redovisat värde	93 750	113 750

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 060	13 422
Comhem	0	18 116
Medlemskap Bostadsrätterna	4 530	0
Vänerförvaltning AB	0	9 613
Lundbergs	0	3 000
Fastighetssötsel	18 024	
	37 614	44 151

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2022-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	3,25	2022-04-28	100 000	1 400 000
SEB	3,26	2023-05-28	50 000	1 862 500
SEB	1,21	2024-01-28		1 500 000
			150 000	4 762 500
Kortfristig del av långfristig skuld				1 862 500

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 50 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 3 012 500 kr.

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

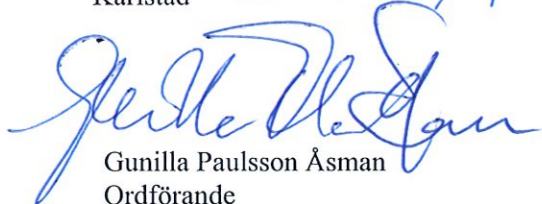
	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen ränta	3 978	1 100
Arvode inkl. sociala	6 560	7 300
Revision	9 500	7 500
Fjärrvärme	33 936	30 827
El	3 161	5 114
Förskottsbetalda avgifter	147 963	144 009
Renhållning	1 922	0
	207 020	195 850

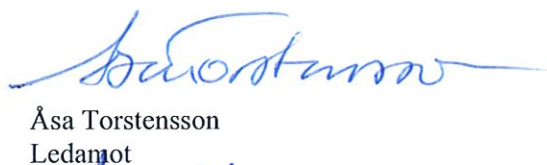
Not 11 Ställda säkerheter

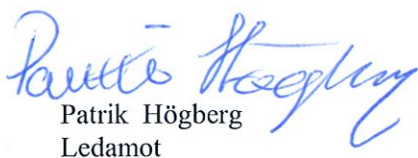
	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	5 756 000	5 756 000
	5 756 000	5 756 000

Karlstad

den 21/4-2023


Gunilla Paulsson Åsman
Ordförande


Åsa Torstensson
Ledamot

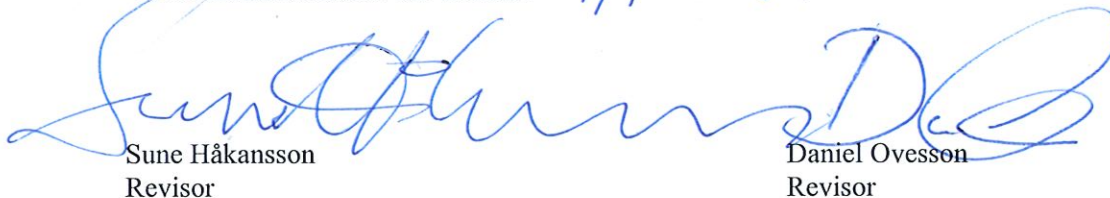

Patrik Högberg
Ledamot


Andreas Hertzberg
Ledamot


Hjördis Jansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

24/4 2023


Sune Håkansson
Revisor


Daniel Ovesson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

För BRF Snäppan 20

Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Snäppan 20 i Karlstad för verksamhetsåret 2022.

Granskningen har utförts enligt god revisionssed. Revisionen har genomförts utan anmärkningar.

Årsredovisningen har upprättats enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Vi tillstyrker,

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att resultatet disponeras enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt

att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för 2022.

Karlstad den 24 april 2023



Sune Håkanson



Daniel Ovesson