
Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

BRF Snäckbacken
Org nr: 7696142541



RIKSBYGGEN BOSTADSRÄTTSFÖRENING SNÄCKBACKEN 1

**Ordinarie föreningsstämma söndagen
den 28 maj 2023 kl. 16.00**

Lokal: Samlingslokalen

DAGORDNING

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning. Nytt för i år, även arvode för ansvarig för gästlägenheter.
15. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
– Motion angående: Automatiska dörröppnare till garageportarna.
20. Stämmans avslutande.

Medlemsvinst

BRF Snäckbacken är medlem i Riksbyggen som är ett kooperativt företag.

Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Medlemsvinsten är summan av återbäringen och utdelningen.

Det här året uppgick beloppet till 2 000 kronor i återbäring samt 480 kronor i utdelning.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys	12
Noter.....	13

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Snäckbacken får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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 2006-04-12. Föreningen har sitt säte på Gotland.

Årets resultat är lägre än föregående år p.g.a. högre övriga externa kostnader och högre räntekostnader jämfört mot f.g. år. Anledningen till att övriga externa kostnader ökat är att Riksbyggens avtalskostnader under 2022 bokförts på ett och samma konto istället för uppdelning mellan olika tjänster. Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel har tidigare år bokförts under driftkostnader. Föreningens samlingslokal har också anpassats till att utnyttjas som övernattningslägenhet och dessa kostnader ingår under lokalkostnader under rubriken övriga externa kostnader.

Driftkostnaderna i föreningen har minskat jämfört med föregående år beroende på lägre kostnader för reparationer, snö- och halkbekämpning. Kostnader för vatten har ökat. Räntekostnaderna har ökat på grund av att ett av lånen omsatts till en högre ränta.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 173 % till 7 %. Anledningen till försämrade likviditeten är den ändrade klassificeringen av lån, se vidare not 18. Vid jämförelse av den tidigare redovisningen av lån är likviditeten 153%.

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

I resultatet ingår avskrivningar med 615 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 534 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Snäckgården 1:65 i Region Gotland. På fastigheten finns byggnader med 30 lägenheter samt lokaler (garage). Byggnadernas nybyggnadsår är 2008. Fastigheternas adress är Korpklintsvägen 17-21 i Visby.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dina försäkringar. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	6
3 rum och kök	24

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal garage	30
Antal p-platser	18

Total tomtarea	17 860 m ²
Bostäder bostadsrätt	2 411 m ²
Total lokalarea	470 m ²
Årets taxeringsvärde	38 289 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 228 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar på Gotland. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Hiss & Elservice	Hisservice
GEAB	El
Riksbyggen	Inre skötsel
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Ragn Sells	Källsortering
Riksbyggen	Yttre skötsel
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Kärلتvätt
Riksbyggen	Tvättstugservice
Hallon	Wifi i lokalen

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 140 tkr och planerat underhåll för 72 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar. Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 1 217 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 505 kr/m². Den rekommenderade årliga avsättningen uppgår till 744 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 309 kr/m².

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 500 tkr. Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samman nivå som den rekommenderade avsättningen.

5

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Underhåll av portar	2017
OVK- Obligatorisk ventilationskontroll	2018
Underhåll av portat	2019
Diverse fasadarbeten	2019
Insynsskydd/vindskydd, balkong samlingslokal	2020
Stampolning	2020
Byte pump till värmeförsörjning	2020

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Nytt torkskåp	63 250
Småfix via Arriba	8 438

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Eva Hultemar	Ordförande	2024
Edvard Nilsson	Sekreterare	2023
Hans Lindkvist	Ledamot	2024
Gunnar Ivarsson	Ledamot	2024
Jonas Svensson (slutat hos Riksbyggen)	Riksbyggen	2023

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Fredrik Munthe	Suppleant	
Peter Fagerström	Suppleant	2023
Britt-Louise Nordvall	Suppleant Riksbyggen	2023

Revisorer och övriga funktionärer

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

Revisorssuppleant	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Brundell	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Kaisa Munthe	2023
Maria Källman	2023

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.

5

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 20 % från och med 2023-01-01. Anledningen till höjningen är att två av lånen ska villkorsändras i januari 2023 till en högre ränta.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 825 kr/m²/år.

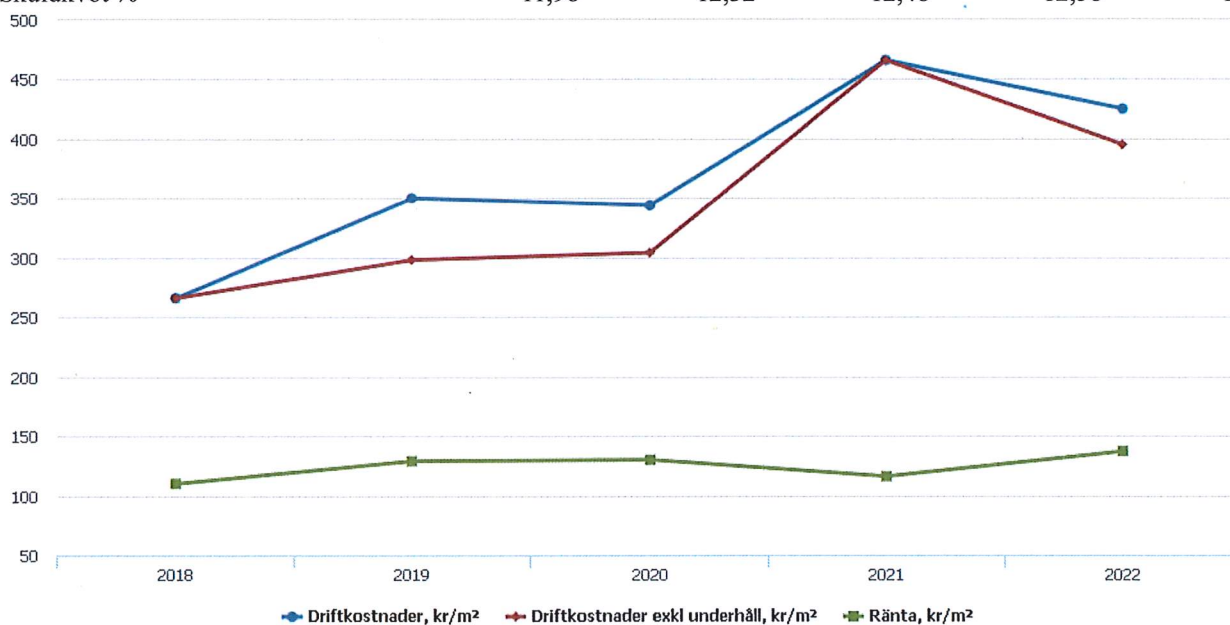
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

- Ett 5-årigt elhandelsavtal med GEAB löper till 2024-04-30 som garanterar att 100 % av den el som köps in är miljöcertifierade och ursprungsmärkt vattenkraft. Med detta gör bostadsrättsföreningen ett aktivt miljöval och tar ansvar för minskade utsläpp av klimatpåverkande växthusgaser.
- Genom att använda energieffektiva lågenergilampor gör föreningen energibesparingar.

5

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 155	2 144	2 143	2 153	2 152
Resultat efter finansiella poster	-81	-9	8	15	309
Årets resultat	-81	-9	8	15	309
Resultat exklusive avskrivningar	534	609	626	633	927
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	34	459	528	535	839
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	207	62	34	34	34
Balansomslutning	74 772	75 231	75 781	75 996	76 658
Kassaflöde, indirekt metod	-104	107	402	-46	-1 447
Soliditet %	65	64	64	64	63
Likviditet %	7	173	146	136	151
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	825	825	825	825	825
Driftkostnader, kr/m ²	425	466	344	350	266
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	395	466	304	298	266
Ränta, kr/m ²	137	116	130	129	110
Underhållsfond, kr/m ²	446	269	173	179	197
Lån, kr/m ²	10 770	10 954	9 321	9 433	9 680
Skuldkvot %	11,98	12,32	12,48	12,58	12,84



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.

5

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	48 260 000	648 151	-400 403	-8 809
Disposition enl. årsstämmobeslut			-8 809	8 809
Reservering underhållsfond		500 000	-500 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-71 688	71 688	
Årets resultat				-80 953
Vid årets slut	48 260 000	1 076 463	-837 524	-80 953

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-409 213
Årets resultat	-80 953
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-500 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	71 688
Summa	-918 478

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 918 478**

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

5

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 155 333	2 144 033
Övriga rörelseintäkter	Not 3	11 789	45 914
Summa rörelseintäkter		2 167 122	2 189 947
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 024 242	-1 123 105
Övriga externa kostnader	Not 5	-246 552	-142 102
Personalkostnader	Not 6	-39 244	-39 720
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-615 028	-618 141
Summa rörelsekostnader		-1 925 066	-1 923 068
Rörelseresultat		242 056	266 878
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	480	480
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 964	2 872
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-331 453	-279 039
Summa finansiella poster		-323 009	-275 687
Resultat efter finansiella poster		-80 953	-8 809
Årets resultat		-80 953	-8 809

5

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	73 277 972	73 885 775
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	225 549	14 450
Summa materiella anläggningstillgångar		73 503 520	73 900 225
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		73 508 520	73 905 225
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	3 000	0
Övriga fordringar	Not 15	19 559	4 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	49 257	26 541
Summa kortfristiga fordringar		71 817	30 844
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 191 601	1 295 256
Summa kassa och bank		1 191 601	1 295 256
Summa omsättningstillgångar		1 263 418	1 326 100
Summa tillgångar		74 771 938	75 231 325

5

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		48 260 000	48 260 000
Fond för yttre underhåll		1 076 463	648 151
Summa bundet eget kapital		49 336 463	48 908 151
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-837 524	-400 403
Årets resultat		-80 953	-8 809
Summa fritt eget kapital		-918 478	-409 212
Summa eget kapital		48 417 986	48 498 939
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	7 008 005	25 967 488
Summa långfristiga skulder		7 008 005	25 967 488
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	18 959 483	443 096
Leverantörsskulder	Not 19	12 667	5 272
Skatteskulder	Not 20	842	26 467
Övriga skulder	Not 21	16 271	16 749
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	356 684	273 314
Summa kortfristiga skulder		19 345 947	764 898
Summa eget kapital och skulder		74 771 938	75 231 325

5

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-80 953	-8 809
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	615 028	618 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	534 075	609 332
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-40 973	38 566
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	18 581 049	-98 128
Kassaflöde från den löpande verksamheten	19 074 151	549 769
Investeringsverksamheten		
Investeringar i installationer (elbilsladdare)	-218 324	0
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	-218 324	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-18 959 483	-443 096
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 959 483	-443 096
Årets kassaflöde	-103 655	106 673
Likvidamedel vid årets början	1 295 256	1 188 583
Likvidamedel vid årets slut	1 191 601	1 295 256

Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

5

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	Linjär	10
Installationer (avhårdare)	Linjär	10

Installationer (elladdstolpar) avskrivning startar jan 2023

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	1 988 208	1 988 208
Hyror, övernattningslägenhet	4 250	0
Hyror, garage	143 525	144 000
Hyror, p-platser	31 975	31 625
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-12 425	-15 775
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-200	-4 025
Summa nettoomsättning	2 155 333	2 144 033

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Övriga ersättningar (pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter)	5 549	7 364
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	15 000
Övriga intäkter (vidarefaktuerade kostnader boende)	6 000	0
Övriga rörelseintäkter	240	23 550
Summa övriga rörelseintäkter	11 789	45 914

9

Not 4 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-71 688	0
Reparationer	-139 567	-286 253
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-58 460	-58 050
Försäkringspremier	-26 132	-24 728
Kabel- och digital-TV	-93 387	-93 304
Återbäring från Riksbyggen	2 000	2 500
Systematiskt brandskyddsarbete	-979	0
Serviceavtal hiss	-9 780	-9 578
Obligatoriska besiktningar hiss	-5 942	-8 699
Övriga utgifter, köpta tjänster	-5 061	0
Snö- och halkbekämpning	-26 470	-86 654
Förbrukningsinventarier	-20 260	-11 295
Fordons- och maskinkostnader	0	25
Vatten	-160 410	-133 871
Fastighetsel	-289 343	-287 221
Sophantering och återvinning	-50 418	-57 659
Förvaltningsarvode drift	-68 346	-68 319
Summa driftskostnader	-1 024 242	-1 123 105

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-133 226	-83 376
Lokalkostnader	-46 736	0
IT-kostnader Wifi	-894	0
Arvode, yrkesrevisorer	-16 063	-14 182
Övriga förvaltningskostnader	-13 135	-6 178
Påminnelseavgifter	-240	-60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-5 072	-5 474
Representation	-1 312	0
Kontorsmateriel	-1 320	-613
Telefon och porto	-7 934	-7 130
Medlems- och föreningsavgifter	-1 200	-900
Konsultarvoden	-15 233	-11 344
Bankkostnader	-4 188	-1 870
Övriga externa kostnader	0	-10 975
Summa övriga externa kostnader	-246 552	-142 102

Not 6 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-30 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-1 500	-1 500
Sociala kostnader	-7 744	-8 220
Summa personalkostnader	-39 244	-39 720

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-607 803	-607 803
Avskrivning Maskiner och inventarier	0	-3 113
Avskrivning Installationer	-7 225	-7 225
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-615 028	-618 141

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Utdelning på andelar via Riksbyggen	480	480
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	480	480

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Ränteintäkter från bankkonton Swedbank	1 785	0
Ränteintäkter från likviditetsplacering SBAB	6 159	2 872
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	17	0
Övriga ränteintäkter	3	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7 964	2 872

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-331 510	-278 622
Övriga räntekostnader	57	-418
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-331 453	-279 039

5

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	74 000 000	74 000 000
Mark	5 800 000	5 800 000
	79 800 000	79 800 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	79 800 000	79 800 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 914 225	-5 306 423
	-5 914 225	-5 306 423
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-607 803	-607 803
	-607 803	-607 803
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-6 522 028	-5 914 226
Restvärde enligt plan vid årets slut	73 277 972	73 885 775
Varav		
Byggnader	67 477 972	68 085 775
Mark	5 800 000	5 800 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	37 000 000	32 800 000
Lokaler	1 289 000	1 428 000
	38 289 000	34 228 000
<i>varav byggnader</i>	<i>31 725 000</i>	<i>26 695 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 564 000</i>	<i>7 533 000</i>

5

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	0	31 122
Installationer	72 250	72 250
	72 250	103 372
Årets anskaffningar		
Installationer (pågående, elladdstolpar)	218 324	0
	218 324	0
Årets försäljning		
Inventarier och verktyg	0	-31 122
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	-31 122
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	290 574	72 250
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	0	-28 009
Installationer	-57 800	-50 575
	-57 800	-78 584
Avskrivningar sålda inventarier	0	31 122
Summar avskrivningar sålda inventarier vid årets slut	0	31 122
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	0	-3 113
Installationer	-7 225	-7 225
	-7 225	-10 338
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	65 025	-57 800
Restvärde enligt plan vid årets slut	225 549	14 450
Varav		
Installationer	225 549	14 450
Not 13 Andra långfristiga fordringar	2022-12-31	2021-12-31
10 Garantikapitalbevis á 500 kr i Riksbyggens Intresseförening	5 000	5 000
Summa andra långfristiga fordringar	5 000	5 000
Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar	2022-12-31	2021-12-31
Kundfordringar	3 000	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	3 000	0

5

Not 15 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	101	4 303
Momsfordringar	19 458	0
Summa övriga fordringar	19 559	4 303

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 878	8 376
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 214	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	15 540	15 540
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 625	2 625
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	49 257	26 541

Not 17 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	913 161	957 002
PlusGiro	4 584	20 000
Transaktionskonto	273 856	318 254
Summa kassa och bank	1 191 601	1 295 256

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	25 967 488	26 410 584
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-443 096	-443 096
Nästa års omsättning av lån (kortfristig skuld)	-18 516 387	0
Långfristig skuld vid årets slut	7 008 005	25 967 488

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ingående skuld	Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
NORDEA	1,78%	2022-10-19	9 151 974,00	-9 105 280,00	46 694,00	0,00
NORDEA	2,20%	2023-01-19	0,00	9 105 280,00	140 082,00	8 965 198,00
STADSHYPOTEK	1,78%	2023-01-30	9 651 465,00	0,00	100 276,00	9 551 189,00
NORDEA	0,82%	2025-08-20	7 607 145,00	0,00	156 044,00	7 451 101,00
Summa			26 410 584,00	0,00	443 096,00	25 967 488,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 443 096 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 7 451 101 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 18 516 387 kr (Nordea) lån om 8 965 198 kr och (Stadshypotek) 9 551 189 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 19 Leverantörsskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Leverantörsskulder	12 667	5 272
Summa leverantörsskulder	12 667	5 272

Not 20 Skatteskulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skatteskulder	5 238	29 557
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	58 460	58 050
Debiterad preliminärskatt	-62 856	-61 140
Summa skatteskulder	842	26 467

Not 21 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	16 271	16 749
Summa övriga skulder	16 271	16 749

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	70 948	38 841
Upplupna elkostnader	39 206	41 864
Upplupna revisionsarvoden	14 000	12 000
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	43 199	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	189 331	180 609
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	356 684	273 314

Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	31 540 000	31 540 000

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

↪

Styrelsens underskrifter

Visby 2023-02-07
Ort och datum



Eva Hultemar



Edvard Nilsson



Hans Lindkvist



Gunnar Ivarsson



Britt-Louise Nordvall

Vår revisionsberättelse har lämnats 18/4-2023



Emma Järlö, Auktoriserad revisor
Revision och Redovisning på Gotland AB



David Andersson
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Snäckbacken 1

Org.nr 769614-2541

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Snäckbacken 1 för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den icke-kvalificerade revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 de 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. De 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/godkända revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

5

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 icke-kvalificerade revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Snäckbacken 1 för räkenskapsåret 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

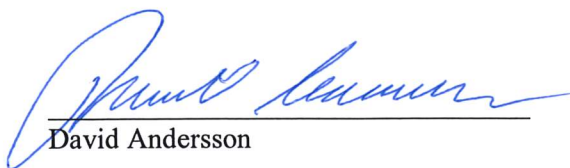
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår 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 18/4 - 2023



Emma Järlö
Auktoriserad revisor



David Andersson

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

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 ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Snäckbacken

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Snäckbacken 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

