

Årsredovisning

för

Brf Snäppan 20

773200-0224

Räkenskapsåret

2023

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Snäppan 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

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. Föreningen innehar mark med äganderätt.

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.

Föreningen arbetar efter en egenarbetad underhållsplan som uppdateras löpande. Styrelsen har för avsikt att uppdatera den under det närmsta året.

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, 2023-05-22 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Gunilla Paulsson Åsman	Ledamot	Ordförande
Hjördis Jansson	Ledamot	Sekreterare
Andreas Hertzberg	Ledamot	
Patrik Högberg	Ledamot	Kassör
Kenneth Van Baaren	Ledamot	
Tobias Modin	Suppleant	

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Den gamla stentrappan vid Kvarnbergsgatan 50 restaureras till ursprungligt skick.

I en framtid kommer termostaterna på radiatorerna att bytas ut.

Föreningens ekonomi

Föreningen redovisar ett positivt resultat samt kassaflöde för 2023.

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 12% 1/7-2023. Genomsnittlig årsavgift är ca. 635 kr per m². Från och med 1/1-2024 höjdes årsavgifterna med ytterligare 12%. Ökningen är en följd av ökade drift och räntekostnader.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1957. Fastighetsavgift skall utgå med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1589 kr per lägenhet samt 1% på lokaler.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 118	1 049	1 037	1 036
Resultat efter finansiella poster	1	-53	-4	-32
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	532	502	502	502
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 232	3 266	3 369	2 478
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 725	3 765	3 883	2 856
Sparande per kvm (kr/kvm)	151	173	174	207
Räntekänslighet (%)	7,0	7,5	7,7	5,7
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	204	190	197	166
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	59,6	60,7	61,2	61,3
Soliditet (%)	24,1	24,3	24,4	23,4
Balansomslutning	6 707	6 645	6 832	7 139

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 stadgarna	91 428	475 772	1 072 817	30 016	-53 521	1 616 512
Disposition av föregående års resultat:						0
Årets resultat				-53 521	53 521	0
Belopp vid årets utgång	91 428	475 772	1 132 436	-83 124	1 316	1 617 828

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-83 125
årets vinst	1 316
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-81 809

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten behandlas så

Reservering fond för yttre underhåll, enligt stadgarna	59 619
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-45 000
i ny räkning överföres	-96 428
	-81 809

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 118 401	1 048 953
Övriga rörelseintäkter		11 552	0
Summa rörelseintäkter		1 129 953	1 048 953
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-690 677	-662 182
Övriga externa kostnader		-63 114	-66 129
Personalkostnader	4	-35 774	-109 284
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-184 239	-185 239
Summa rörelsekostnader		-973 804	-1 022 834
Rörelseresultat		156 149	26 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		85	5
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 918	-79 646
Summa finansiella poster		-154 833	-79 641
Resultat efter finansiella poster		1 316	-53 522
Resultat före skatt		1 316	-53 522
Årets resultat		1 316	-53 522

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	5 813 892	5 979 130
Inventarier, verktyg och installationer	6	76 000	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 889 892	5 979 130
Summa anläggningstillgångar		5 889 892	5 979 130
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		52 680	4 589
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	69 321	37 614
Summa kortfristiga fordringar		122 001	42 203
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		695 289	624 154
Summa kassa och bank		695 289	624 154
Summa omsättningstillgångar		817 290	666 357
SUMMA TILLGÅNGAR		6 707 182	6 645 487

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		567 200	567 200
Fond för yttre underhåll		1 132 436	1 072 817
Summa bundet eget kapital		1 699 636	1 640 017
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-83 125	30 016
Årets resultat		1 316	-53 522
Summa fritt eget kapital		-81 809	-23 506
Summa eget kapital		1 617 827	1 616 511
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	8	0	2 900 000
Summa långfristiga skulder		0	2 900 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 712 500	1 862 500
Leverantörsskulder		123 673	59 157
Skatteskulder		184	0
Övriga skulder		12 015	300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	240 983	207 019
Summa kortfristiga skulder		5 089 355	2 128 976
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 707 182	6 645 487

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	1 316	-53 522
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	184 239	185 239
Övrigt	1 181	-4 860
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	186 736	126 857
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-33 295	6 537
Förändring av leverantörsskulder	64 516	9 605
Förändring av kortfristiga skulder	-1 823	11 470
Kassaflöde från den löpande verksamheten	216 134	154 469
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-95 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-95 000	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering	-50 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-150 000
Årets kassaflöde	71 134	4 469
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	624 154	619 686
Likvida medel vid årets slut	695 288	624 155

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre företag (BFNAR 2016:10) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Byggnad	20-100 år
Inventarier	5 år

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder/hyror lokaler	673 056	634 952
Årsavgifter lokaler	279 996	254 412
Balkongtillägg	113 400	113 400
Hyror garage och parkeringsplatser	51 790	46 190
	1 118 242	1 048 954

I föreningens årsavgifter ingår värme, el, vatten, abonnemang för tv, bredband.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Lokalvård bolag	72 096	56 703
Rep och underhåll	53 764	120 408
El	43 115	33 134
Värme	208 483	200 937
Vatten och avlopp	46 455	43 588
Renhållning	31 140	28 683
Fastighetsförsäkring	31 550	29 403
TV/Bredband	77 247	73 678
Trädgårdskostnader	3 978	976
Fastighetsavgift	47 332	41 417
Snöröjning	20 372	6 906
Filter/ventilation	3 375	0
Parkeringsavgift Lundbergs	22 398	15 768
Övriga driftkostnader	29 372	10 581
	690 677	662 182

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelseravoden	19 450	36 100
Vicevärd/ Extra arbeta	9 699	55 999
Sociala kostnader	6 625	17 185
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	35 774	109 284

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 259 717	9 259 717
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 259 717	9 259 717
Ingående avskrivningar	-3 280 587	-3 095 348
Årets avskrivningar	-165 239	-185 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 445 826	-3 280 587
Utgående redovisat värde	5 813 891	5 979 130
Taxeringsvärden byggnader	12 441 000	12 441 000
Taxeringsvärden mark	7 432 000	7 432 000
	19 873 000	19 873 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	95 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	95 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-19 000	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 000	0
Utgående redovisat värde	76 000	0

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	16 491	15 060
Tele2	18 452	0
Medlemskap Bostadsrätterna	4 530	4 530
Vänerförvaltning AB	10 953	0
Fastighetssötsel	18 895	18 024
	69 321	37 614

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amortering 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	3,25	2024-04-28		1 400 000
SEB	5,87	2024-05-28	50 000	1 812 500
SEB	1,21	2024-01-28		1 500 000
			50 000	4 712 500

Kortfristig del av långfristig skuld 4 712 500

Beräknad amortering de närmaste fem åren är 50 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca. 2 962 500 kr.

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränta	5 078	3 978
Arvode inkl. sociala	6 560	6 560
Revision	10 000	9 500
Fjärrvärme	33 491	33 936
El	5 028	3 161
Förskottsbetalda avgifter	170 042	147 963
Renhållning	2 515	1 922
Snöröjning	8 089	0
Påm.avgifter	180	0
	240 983	207 020

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	5 756 000	5 756 000
	5 756 000	5 756 000

Karlstad

Gunilla Paulsson Åsman
Ordförande

Kenneth Van Baaren
Ledamot

Patrik Högberg
Ledamot

Andreas Hertzberg
Ledamot

Hjördis Jansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor

Daniel Ovesson
Intern revisor

Följande handlingar har undertecknats den 16 maj 2024



Snäppan2023.pdf

(157573 byte)
SHA-512: 4239a360cd6b11da1ca593f6f1ea4cacf8a4d
d4ca24d4504651fbeb721cda1bd6e8d05fb3c117832e04
953f4f898bdbccd95bd2f7c730fc445c9dd94551cb11d

Underskrifter

2024-05-14 08:59:05 (CET)



Gunilla Paulsson Åsman, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-14 09:01:29 (CET)



Hjördis Irene Jansson, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-15 01:00:56 (CET)



Åke Andréas Hertzberg, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-15 06:32:35 (CET)



Kennet Van Baaren, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-15 09:35:37 (CET)



Sven Patrik Högberg, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-15 09:57:44 (CET)



Karl Åke Peter Rosengren, -

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-05-16 14:51:43 (CET)



Per Daniel Ingolf Ovesson, Internrevisor

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

62fed7db828f910ea5f9919ceeca019420995a59a88a838590507fe8e4bbc09172b2a442c98b57dab3db7f60234ec76122a4e2cf7d070aacb6103a7d3caa72

a1



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Holiändargatan 20, 111 60 Stockholm, Sverige.