

Årsredovisning

för

Brf Snäppan 20

773200-0224

Räkenskapsåret

2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8

Styrelsen för Brf Snäppan 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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.

Fastighetsförvaltning

Föreningen har tecknat ett avtal med Värmlands Fastighetservice AB om teknisk förvaltning inkl. fastighetsskötsel från 2014

Föreningens lokaler

Föreningen har två lokaler som hyrs ut.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 24 medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har fyra överlåtelser skett.

Antalet anställda

Föreningen har en vicevärd anställd.

Verksamhet under året som gått

Normalt underhåll har genomförts under året till en kostnad av 177 966 kr.
Investering i nya balkonger har utförts under året till en kostnad av 3 672 023 kr.
Investeringen har aktiverats i balansräkningen under byggnad.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Anders Åsman	Ledamot	Ordförande
Gunde Pettersson	Ledamot	Sekreterare
Andreas Hertzverg	Ledamot	
Ulf Lundberg	Ledamot	Vicevärd
Hjördis Jansson	Ledamot	
Åsa Torstensson	Suppleant	
Patrik Högberg	Suppleant	

Föreningens firma tecknas två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 18 200 kronor.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Dina Försäkringar.

Revisorer

Sune Håkansson och Daniel Ovesson, ordinarie.

Valberedning

Ej utsedd.

Föreningens stadgar

Nya stadgar tagna i beslut ett 2018-04-28 och beslut två 2018-06-03.

Föreningens ekonomi

Fastighetslån

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor:

	Ränte- sats	Bundet till	Lånebelopp 2020-12-31	Amortering år 2020
SEB	0,92%	2021-04-28	1 650 000	0
SEB	1,03%	2021-05-28	1 962 500	37 500

Årsavgifter

Årsavgifterna är justerade 2020.

Fastighetsavgift

Fastigheten har värdeår 1957. Fastighetsavgift skall utgå med 0,3% på taxeringsvärdet alt. 1 429 kr per lägenhet samt 1% på lokaler.

.===

Inkomstskatt

Efter dom i Regeringsrätten i dec 2010 skall föreningen inte längre betala inkomstskatt på föreningens ränteintäkter.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB med Ulf Lundberg som kontaktman och vice värd.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 036	919	903	856
Resultat efter finansiella poster	-32	41	45	56
Soliditet (%)	23,4	46,5	46,8	47,1
Balansomslutning tkr	7 139	3 666	3 559	3 443

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång stadgarna	91 428	475 772	857 597	240 046	40 690	1 705 533
Årets resultat			71 740	-31 050	-40 690	0
Belopp vid årets utgång	91 428	475 772	929 337	208 996	-31 846	1 673 687

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	208 996
årets förlust	-31 846
	177 150
disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	71 740
i ny räkning överföres	105 410
	177 150

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt

kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 035 879	918 620
Summa rörelseintäkter		1 035 879	918 620
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-710 217	-641 906
Personalkostnader	4	-102 074	-76 148
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-155 329	-135 239
Summa rörelsekostnader		-967 620	-853 293
Rörelseresultat		68 259	65 327
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-100 105	-24 637
Summa finansiella poster		-100 105	-24 637
Resultat efter finansiella poster		-31 846	40 690
Resultat före skatt		-31 846	40 690
Årets resultat		-31 846	40 690

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6, 7	6 349 698	2 833 004
Summa materiella anläggningstillgångar		6 349 698	2 833 004
Summa anläggningstillgångar		6 349 698	2 833 004
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		3 612	3 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	55 873	51 086
Summa kortfristiga fordringar		59 485	54 698
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		729 741	777 888
Summa kassa och bank		729 741	777 888
Summa omsättningstillgångar		789 226	832 586
SUMMA TILLGÅNGAR		7 138 924	3 665 590

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		567 200	567 200
Fond för yttre underhåll		929 337	857 597
Summa bundet eget kapital		1 496 537	1 424 797
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		208 996	240 046
Årets resultat		-31 846	40 690
Summa fritt eget kapital		177 150	280 736
Summa eget kapital		1 673 687	1 705 533
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	9	3 612 500	1 650 000
Summa långfristiga skulder		3 612 500	1 650 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		1 666 071	125 771
Skatteskulder		4 394	3 458
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	182 272	180 828
Summa kortfristiga skulder		1 852 737	310 057
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 138 924	3 665 590

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-31 846	40 690
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		155 329	135 239
Övrigt		937	-2 368
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		124 420	173 561
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-4 788	-4 177
Förändring av leverantörsskulder		1 540 300	60 580
Förändring av kortfristiga skulder		1 444	10 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 661 376	240 531
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 672 023	-67 025
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 672 023	-67 025
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 962 500	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		1 962 500	0
Årets kassaflöde		-48 147	173 506
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		777 888	604 381
Likvida medel vid årets slut		729 741	777 887

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och god redovisningssed. Tillämpade principer är oförändrade i jämförelse med föregående år.K-2 reglerna för mindre bolag och ekonomiska föreningar tillämpas.

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

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan.

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder/hyror lokaler	-878 784	-875 240
Balkongtillägg	-113 400	0
Hyror garage och parkeringsplatser	-43 695	-43 380
	-1 035 879	-918 620

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Lokalvård bolag	50 452	49 825
Rep och underhåll	177 966	75 808
El	31 673	25 080
Värme	174 165	182 044
Vatten och avlopp	35 620	34 574
Renhållning	22 597	19 919
Fastighetsförsäkring	22 952	17 941
Comhem	72 336	72 266
Trädgårdskostnader	1 456	1 992
Fastighetsavgift	42 872	39 085
Snöröjning	0	13 089
Övriga driftskostnader	26 833	31 011
Förbrukningmaterial	1 062	4 597

Administrationskostnader	4 319	4 424
Revisionsarvode	10 300	9 375
Arvode för ekonomisk förvaltning	34 989	34 407
Konsultarvoden	625	26 469
	710 217	641 906

Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelseravoden	18 200	17 400
Vicevärd	72 000	48 000
Sociala kostnader	11 874	10 748
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	102 074	76 148

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 152 740	2 085 715
Inköp/Balkonger	3 672 023	67 025
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 824 763	2 152 740
Ingående avskrivningar	-1 247 919	-1 192 680
Årets avskrivningar	-75 329	-55 239
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 323 248	-1 247 919
Utgående redovisat värde	4 501 515	904 821
Taxeringsvärden byggnader	10 357 000	10 357 000
Taxeringsvärden mark	8 558 000	8 558 000
	18 915 000	18 915 000

Not 6 Stamreovering

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 681 434	2 681 434
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 681 434	2 681 434
Ingående avskrivningar	-907 000	-847 000
Årets avskrivningar	-60 000	-60 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-967 000	-907 000
Utgående redovisat värde	1 714 434	1 774 434

Not 7 Carport

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	373 750	373 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	373 750	373 750
Ingående avskrivningar	-220 000	-200 000
Årets avskrivningar	-20 000	-20 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-240 000	-220 000
Utgående redovisat värde	133 750	153 750

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	13 874	9 055
Comhem	17 590	17 590
Värmlands Fastighetservice AB	12 613	12 613
Vänerförvaltning AB	8 796	8 732
Lundbergs	3 000	3 096
	55 873	51 086

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31
SEB	0,92	2021-04-28	1 650 000
SEB	1,03	2021-05-28	1 962 500
			3 612 500

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	800	3 215
Arvode	7 300	7 300
Revision	7 500	7 500
Fjärrvärme	23 567	26 325
El	2 715	2 715
Förskottsbetalda avgifter	140 390	133 773
	182 272	180 828

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	5 756 000	2 256 000
Ansvarsförbindelser		0
	5 756 000	2 256 000

Karlstad



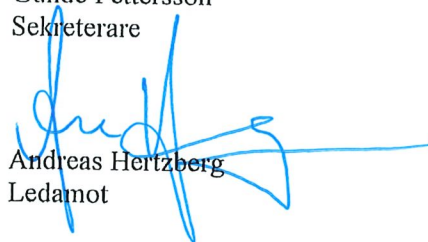
Anders Åsman
Ordförande



Gunde Pettersson
Sekreterare



Ulf Lundberg
Ledamot



Andreas Hertzberg
Ledamot



Hördis Jansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-03-01



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 2020.

Granskningen har utförts enligt god revisions sed. 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 2020.

Karlstad den 1 mars 2021


Sune Håkanson


Daniel Ovesson

Budgetförslag 2021

Lokalvård bolag	51 000
Rep och underhåll	65 000
El och renhållning	54 000 (är på samma faktura idag)
Fjärrvärme	185 000
Vatten/avlopp	36 000
Dina försäkringar inkl nya balkonger	28 000
Com hem	73 000
Trädgårdskostnader	2 500
Fastighetsavgift	43 000
Snöröjning	14 000
Övriga driftskostnader	19 000
Förbrukningsmaterial	1 800
Administrationskostnader	4 500
Arvode ekonomisk förvaltning	36 000
Tidning Borätt	500
Fastighetsägareförening	6 500
Colladestra HB	9 500
Lundbergs fastigheter parkeringar 3st	13 500
Taköversyn utförs vartannat år av Hedlunds plåt	4 000? 2021 nästa 2023
OVK-besiktning utförs vart sjätte år av Sot o Vent	25 000? 2021 nästa 2027
Totalt	671 800