

Årsredovisning 2019

BRF SNÄCKAN
769602-0564

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Snäckan har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1997-02-21.

Äkta förening

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

Fastigheten

Fastigheten Malen 13 förvärvades av Brf Snäckan 1998, fastigheten har värdeår 1998. Byggnadens boyta är enligt taxeringsbeskedet 3 667 kvm, varav 2 854 kvm utgör lägenhetsyta och 812 kvm utgör yta i radhus.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm.

Styrelsens sammansättning

Anton Jeppsson	Ordförande
Maria Benckert	Kassör
Eleftherios Dimitriou	Sekreterare
Elie Bouyaji	Ledamot
Hans Hesseldahl	Ledamot
Sterios Karakostas	Suppleant
Donny Ho	Suppleant
Alexander Sellman	Suppleant

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Trädgårdsskötsel och vinterunderhåll	Segeströms

Handwritten signatures and initials: ED, AH, MB, and a large signature.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 68 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 722 972	2 676 028	2 648 456	2 746 006
Resultat efter fin. poster	354 833	232 040	297 970	74 673
Soliditet, %	49	48	48	47
Yttre fond	2 724 103	2 724 103	2 465 103	2 359 279
Taxeringsvärde	89 035 000	60 125 000	60 125 000	60 125 000
Bostadsyta, kvm	3 667	3 667	3 667	3 667
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	555	555	553	577
Lån per kvm bostadsyta, kr	8 227	8 358	8 489	8 620

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	23 675 000	-	-	23 675 000
Fond, yttre underhåll	2 724 103	-	-	2 724 103
Balanserat resultat	2 266 775	232 040	-	2 498 815
Årets resultat	232 040	-232 040	354 833	354 833
Eget kapital	28 897 918	0	354 833	29 252 751

Handwritten notes and signatures: EK, MB, and a signature.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 498 815
Årets resultat	<u>354 833</u>
Totalt	2 853 648

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	183 350
Balanseras i ny räkning	<u>2 670 298</u>
	2 853 648

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Handwritten signatures and initials: "EJ", "MB", and a signature that appears to be "P. A.".

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		2 722 972	2 674 969
Rörelseintäkter		24	1 059
Summa rörelseintäkter		2 722 996	2 676 028
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-1 261 994	-1 349 149
Övriga externa kostnader	7	-135 887	-104 115
Personalkostnader	8	-61 875	-72 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-537 965	-550 240
Summa rörelsekostnader		-1 997 721	-2 075 719
Rörelseresultat		725 275	600 309
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		11 105	13 385
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-381 547	-381 653
Summa finansiella poster		-370 442	-368 268
Resultat efter finansiella poster		354 833	232 040
Årets resultat		354 833	232 040

d



 EJ
 MB

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	55 740 578	56 262 809
Maskiner och inventarier	11	157 573	173 307
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>55 898 151</i>	<i>56 436 116</i>
<i>Summa anläggningstillgångar</i>		<i>55 898 151</i>	<i>56 436 116</i>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		-3 927	0
Övriga fordringar	12	2 116	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	63 912	66 764
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>62 101</i>	<i>66 764</i>
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 060 296	3 498 599
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>4 060 296</i>	<i>3 498 599</i>
<i>Summa omsättningstillgångar</i>		<i>4 122 397</i>	<i>3 565 363</i>
Summa tillgångar		60 020 548	60 001 479

d

Handwritten signatures and initials: 
Handwritten initials: MB

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 675 000	23 675 000
Fond för yttre underhåll		2 724 103	2 724 103
Summa bundet eget kapital		26 399 103	26 399 103
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 498 815	2 266 775
Årets resultat		354 833	232 040
Summa fritt eget kapital		2 853 648	2 498 815
Summa eget kapital		29 252 751	28 897 918
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	29 689 822	30 169 822
Summa långfristiga skulder		29 689 822	30 169 822
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		480 000	480 000
Leverantörsskulder		105 405	46 013
Skatteskulder		4 700	10 148
Övriga kortfristiga skulder		-8 296	-2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	496 166	397 580
Summa kortfristiga skulder		1 077 975	933 739
Summa eget kapital och skulder		60 020 548	60 001 479



Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Snäckan har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	3-5 %
Maskiner och inventarier	7 %
Byggnad	0,9 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital. Från och med 2019 bokförs avsättningen till fonden efter stämmans beslut enligt gängse praxis, jämfört med tidigare år då avsättningen är bokförd på innevarande år.

Fastighetsavgift

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1 377 kr per bostadslägenhet under 2019, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

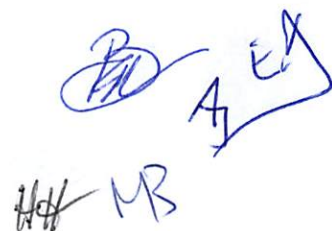
Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	64 047	21 183
Hysesintäkter, p-platser	232 899	227 307
Årsavgifter, bostäder	2 034 490	2 033 722
Övriga intäkter	324	393 816
Övriga årsavgifter	391 236	0
Summa	2 722 996	2 676 028

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	86 901	145 176
Fastighetsskötsel	43 716	29 581
Snöskottning	56 389	71 752
Städning	77 113	50 769
Trädgårdsarbete	75 532	84 201
Övrigt	12 500	14 099
Summa	352 151	395 578

Not 4, Reparationer och underhåll	2019	2018
Dörrar och lås	18 657	10 876
El	15 021	3 656
Fasader	0	4 093
Fönster	0	4 289
Garage och p-platser	8 356	0
Gård och markytor	0	40 000
Hissar	16 281	6 461
Reparationer	488	2 138
Soprum	8 038	7 824
Trapphus, port, entré	2 288	0
VA	2 110	48 750
Vattenskada	17 071	21 692
Ventilation	625	0
Värme	1 019	3 316
Summa	89 954	153 095

d



Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	87 796	94 710
Sophämtning	46 129	47 102
Uppvärmning	367 440	381 058
Vatten	79 812	78 898
Summa	581 177	601 768

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	60 896	60 752
Fastighetsförsäkringar	43 564	40 785
Fastighetsskatt	73 692	69 415
Kabel-TV	37 810	27 756
Självrisker	22 750	0
Summa	238 712	198 708

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	79	1 935
Kameral förvaltning	59 255	59 292
Revisionsarvoden	16 119	16 119
Övriga förvaltningskostnader	60 434	26 769
Summa	135 887	104 115

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	14 775	17 265
Styrelsearvoden	47 100	54 950
Summa	61 875	72 215

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	381 470	381 581
Övriga räntekostnader	77	72
Summa	381 547	381 653

[Handwritten signatures and initials]
A J E
MB

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	65 072 082	63 003 874
Årets inköp	0	2 068 208
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>65 072 082</u>	<u>65 072 082</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-8 809 273	-8 287 402
Årets avskrivning	-522 231	-521 871
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-9 331 504</u>	<u>-8 809 273</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>55 740 578</u>	<u>56 262 809</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 000 000</i>	<i>12 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	50 575 000	40 603 000
Taxeringsvärde mark	38 460 000	19 522 000
Summa	<u>89 035 000</u>	<u>60 125 000</u>
Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>316 284</u>	<u>316 284</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	316 284	316 284
Ingående ackumulerad avskrivning	-142 977	-114 608
Avskrivningar	-15 734	-28 369
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-158 711</u>	<u>-142 977</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>157 573</u>	<u>173 307</u>
Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 116	0
Summa	<u>2 116</u>	<u>0</u>

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	10 167	0
Försäkringspremier	26 915	30 104
Förvaltning	13 996	0
Kabel-TV	9 684	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 150	36 660
Summa	63 912	66 764

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2022-10-11	1,02 %	9 978 496	10 138 496
SBAB	2020-03-18	1,19 %	10 124 978	10 284 978
SBAB	2021-09-08	1,40 %	10 066 348	10 226 348
Summa			30 169 822	30 649 822
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			480 000	480 000

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Beräknat revisionsarvode	16 000	0
El	7 516	0
Förutbetalda avgifter/hyror	235 213	188 060
Städning	4 359	0
Uppvärmning	48 280	0
Utgiftsräntor	30 847	32 437
Vatten	13 332	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	140 619	177 083
Summa	496 166	397 580

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	37 194 000	37 194 000
I eget förvar	2 000 000	2 000 000
Summa	39 194 000	39 194 000

Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

Bostadsrättsföreningen har tillsammans med Afry upprättat en uppdaterad underhållsplan.


Underskrifter

Stockholm, 2020 - 05 - 07

Ort och datum



Anton Jeppsson
Ordförande



Eleftherios Dimitriou
Sekreterare



Elie Bouyaji




Hans Hesseldahl



Maria Cecilia Benckert
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05 - 12



Toresson Revision AB
Carina Toresson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snäckan, org.nr 769602-0564.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Snäckan för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen i allt väsentligt upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt den standarden beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt detta krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättande av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så 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.

Revisorns ansvar

Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men det är ingen garanti för att en revision som utförts enligt god revisionsred 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 min revision använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Jag måste informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Snäckan för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grunder sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 maj 2020

Carina Toresson