



Förvaltningsberättelse Brf Snicken

Styrelsen för Brf Snicken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Föreningens ändamål:

Brf Snicken har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Brf Snicken är en äkta bostadsrättsförening.

Verksamheten:

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter och se till att ekonomin är god. Avsättning till Fonden för yttre underhåll skall anpassas efter styrelsens bedömning om kommande årsbehov av åtgärder. Sådana kan finansieras i första hand genom direktavskrivning eller utnyttjande av fonderade medel. Andra alternativ är att besluta om höjning av årsavgiften eller - om nödvändigt - höja föreningens lån.

Väsentliga händelser under året:

- Genomfört fönsterrenovering av 22 spröjsade äldre fönster
- Inköp av trädgårdsmöbler
- Inbetalt retroaktiv premie för V/A till Gotlands Kommun
- Övertagande av möbler och inventarier i lokalen på bottenvåningen
- Uthyrt på långtidskontrakt båda lokalerna juni-augusti
- Genomfört en gemensam städdag samt köpt tjänster för skötsel av uteytor.
- Köpt 5 aktier i Utvecklingsbolaget Ljusa Udden AB

Kända behov inför 2020:

- Tidigare beslutad och påbörjad fönsterrenovering slutförs under 2020
- Läckande fasad mot Störvägen behov att åtgärdas under 2020
- Ingen planerad höjning av årsavgiften för 2020
- Inköp nya möbler och inventarier till lokalen övervåningen (Ateljén).

Fastighetsfakta:

Fastighetsbeteckningen är Ardre Halute 1:77 (Gotland). I fastigheten ingår såväl byggnad som tomtmark. Med fastigheten följer även delaktighet i samfällighet för strandpartier i Ljugarn. Fastigheten är ombyggd och renoverad 2015 och har tidigare varit en snickerifabrik som specialiserat sig på bl a fönster och innertrappor. Föreningen övertog ägarskap av fastigheten år 2016. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Föreningens lån: Föreningen har ett lån hos Nordea på sammanlagt 3.000 tkr som t v enligt beslut av styrelsen inte amorteras.

Ytor/årsavgift:

Tomtyta	Antal lgh	Bostadsyta	Entré yta	Lokaler	Yta lokaler	Årsavgift/m2
1755 m2	5 st	344 m2	38 m2	2 st	94 m2	433,05 kr

Medlemsinformation;

Antal medlemslägenheter är 5 st. Ingen lägenhet har överlåtits under året.

Lägenhet nr	Yta m2	Andelstal %
1	65,84	19,135
2	52,17	15,162
3	77,37	22,024
4	82,66	24,024
5	66,04	19,193
	344,08	100,00



Ekonomiskt resultat

Förändring av likvida medel:	2019	2018	2017
Likvida medel vid periodens början (tkr)	310.3	188.2	78.9
Intäkter och kostnader (tkr)			
Rörelseintäkter	228.1	222.4	211.5
Rörelsekostnader exkl avskrivn	-191.7	- 68.3	-56.6
Finansiella kostnader (netto)	- 51.3	- 40.8	-39.3
Kassaflöde <u>före</u> förändr av rörelsekapital	- 14.9	113.3	115.6
Förändring av rörelsekapitalet (tkr)			
Ökning (-) minskning (+) av kundfordr	- 2.3	+ 9.3	- 9.3
Ökning (-) minskning (+) av kortfr fordr	0	0	0
Ökning (+) minskning (-) av kortfr skulder	- 2.5	- 0,4	6.0
Förändring av rörelsekapitalet =	- 4.8	8.9	- 3.3
Kassaflöde <u>efter</u> förändr av rörelsekapital	-19.7	122.2	112.3
Investeringar (tkr)			
Netto av invest/försälj anlägg.n.tillgång	- 5,0	0	0
Förändring av finansiering (tkr)			
Netto efter nya lån/amortering lån	0	0	0
Netto efter Aktieutdelning/övrigt	0	0	0
Kassaflöde efter investering/finansiering	- 24.7	122.2	112.3
Summa kassaflöde	- 24.7	122.2	112.3
Kassa och bank vid periodens slut (tkr)			
Kassa och bank inkl outnyttj check.kred	285.6	310.3	188.2

Nyckeltal:

	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	228	222	211
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-97	31	34
Avsatt till Underhåll/m2 borätyta (kr)	44	44	44
Fond för yttre underhåll, UB (tkr)	60	45	30
Årsavgift/m2 bostadsrättsyta* (kr)	433,05	433,05	433,05
Intäkter från lokaler (kr)	56 000	41 000	47 000
Lån/m2 bostadsrättsyta (kr)	8 721	8 721	8 721
Kapitalkostnad per totalyta (kr)	108	86	83
El, inkl uppvärmen/m2 bostadsrättsyta (kr)	100,15	-----	-----
Soliditet (%)	74,1	74,3	74,2

* Exkl värmekostnad

Kommentar till bokslutet

I resultatet ingår avskrivningar på fastigheten med 81 823 kr. Exkluderar man denna blir resultatet minus 29 895 kr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. En ytterligare bokslutsdisposition är avsättning till fonden för yttre underhåll med 15 000 kr. Dessa pengar finns kvar i verksamheten att användas vid behov.

Förslag till behandling av ansamlad vinst/förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserad vinst:	32 842 kronor
Årets förlust	-111 718 kronor
	- 78 876 kronor

Årets resultat behandlas så att:

Ytterligare reservering fond för yttre underhåll 0 kronor

I ny räkning överföres **- 78 876 kronor**

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



Resultaträkning	Not	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter	2	228 096	222 415
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		228 097	222 414
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-191 718	-68 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella			
Anläggningstillgångar	4	-81 823	-81 823
Summa rörelsekostnader		-273 541	-150 153
Rörelseresultat		-45 444	72 261
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 274	-40 833
Summa finansiella poster		-51 274	-40 833
Resultat efter finansiella poster		-96 718	31 428
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-15 000	-15 000
Summa bokslutsdispositioner		-15 000	-15 000
Resultat före skatt		-111 718	16 428
Årets resultat		-111 718	16 428

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 322 334	11 404 157
Summa materiella anläggningstillgångar		11 322 334	11 404 157
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda Företag	5	5 000	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	0
Summa anläggningstillgångar		11 327 334	11 404 157
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 295	0
Summa kortfristiga fordringar		2 295	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		285 571	310 301
Summa kassa och bank		285 571	310 301
Summa omsättningstillgångar		287 866	310 301
SUMMA TILLGÅNGAR		11 615 200	11 714 458

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		8 625 000	8 625 000
Fond för yttre underhåll		60 000	45 000
Summa bundet eget kapital		8 685 000	8 670 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		32 842	16 414
Årets resultat		-111 718	16 428
Summa fritt eget kapital		-78 876	32 842
Summa eget kapital		8 606 124	8 702 842
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder		3 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	9 076	11 616
Summa kortfristiga skulder		9 076	11 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 615 200	11 714 458

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar:
-Byggnader 120 år

Skillnaden mellan ovan nämnda avskrivningar och skattemässigt gjorda avskrivningar redovisas som ackumulerade överavskrivningar, vilka ingår i obeskattade reserver.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Not med kolumner för text, innevarande/föregående år

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	-149 004	-149 004
Elintäkt	-23 092	-29 271
Hyror bostäder	-56 000	-41 000
Överlåtelseavgift		-3 140
	-228 096	-222 415

Not 3 Övriga externa kostnader

	2019	2018
El för uppvärmning och belysning	32 572	30 663
Fastighetsförsäkringspremier	17 983	12 311
Vatten och avlopp	50 798	11 946
Programvaror	2 175	248
Reparation och underhåll av fastighet	60 482	5 109
Redovisningstjänster	6 000	5 313
Bankkostnader	1 126	1 121
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	880	1 620
Förbrukningsinventarier	19 060	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	3 183	0
	194 259	68 331

Not 4 Byggnader och mark

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	11 622 575	11 622 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 622 575	11 622 575
Ingående avskrivningar	-218 418	-136 595
Årets avskrivningar	-81 823	-81 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-300 241	-218 418
Utgående redovisat värde	11 322 334	11 404 157
Taxeringsvärden byggnader	3 344 000	3 344 000
Taxeringsvärden mark	445 000	445 000
	3 789 000	3 789 000

Not 5 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

	2019-12-31	2018-12-31
Inköp	5 000	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	
Utgående redovisat värde	5 000	

Not 6 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Andra långfristiga skulder till kreditinstitut	3 000 000	3 000 000
	3 000 000	3 000 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Bokslut	6 000	6 000
Geab	3 076	5 616
	9 076	11 616

Visby

Per-Olov Gottberg
Ordförande

Marcus Johansson
Kassör

Olof Storm

Malin Bergner

Benny Björkung

Revisionsberättelse separat bilaga