



Förvaltningsberättelse Brf Snicken

Styrelsen för Brf Snicken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 fond 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. Pga Covid 19 har endast ett styrelsemöte hållts.

Väsentliga händelser under året:

- Avslutat fönsterrenovering av spröjsade äldre fönster
- Uthyrts på långtidskontrakt båda lokalerna juni-augusti
- Infördes tills vidare ”flat rate” för uppvärmningskostnader och belysningsel pga mätproblem

Kända behov inför 2021:

- Läckande fasad mot Störvägen behov att åtgärdas.
- Målning av staket mot Störvägen.
- Nytt gruslager på parkeringsytorna.

Fastighetsfakta:

Fastighetsbeteckningen är Ardre Halute 1:77 (Gotland). I fastigheten ingår såväl byggnad som tomtmark. Med fastigheten följer även delaktighet i samfällighet för allmänna gatu- och 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 i nuläget inte amorteras. Ytterligare låneutrymme hos Nordea finns vid behov.

Ytor/årsavgift:

Tomtyta	Bostadsyta	Antal lgh	Entré yta	Lokaler	Yta lokaler	Årsavgift/m ²
1755 m ²	344 m ²	5 st	38 m ²	2 st	94 m ²	483 kr

Medlemsinformation;

Antal medlemslägenheter är 5 st. Ingen lägenhet har överlåtit 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



Utöver medlemmarnas lägenheter finns 2 hyreslokaler.

Ekonomiskt resultat

Kommentar till bokslutet

I resultatet ingår avskrivningar på fastigheten med 81 823 kr. Exkluderar man denna blir resultatet före skatt plus 32 155 kr. Avskrivningarna är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet. Inom resultatet har också gjorts avsättning till fonden för yttre underhåll med 15 000 kr. Fonden kan användas efter styrelsebeslut.

Förslag till behandling av ansamlad vinst/förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten:

Balanserad vinst:

- 78 876 kronor

Årets resultat

- 49 668 kronor

-128 544 kronor

Årets resultat behandlas så att:

Ytterligare reservering fond för yttre underhåll

0 kronor

I ny räkning överföres

-128 544 kronor

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

Nyckeltal:	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	206	228	222	211
Resultat efter finansiella poster tkr	-35	-97	31	34
Intäkter från lokaler (tkr)	56	56	41	47
Andel hyresintäkter av totala omsättn	27,2%	24,6%	18,5%	22,3%
Årsavgift per m2 bostadsyta (kr) *	483	433	433	433
Avsatt till yttre underhåll kr/m2 boyta	44	44	44	44
Värde på fond för yttre underhåll tkr	75	60	45	30
Elförbrukn kWh uppvärmm mm	11 013	12 448	14 767	11 661
El, uppvärmm mm per m2 boyta (kr)	68	78	--	--
Lån/m2 bostadsyta (kr)	8 721	8 721	8 721	8 721
Räntekostnad per m2 totalyta (kr)	121	108	85	83
* Inkl värmekostnad år 2020				

Kassaflödesanalys:

Förändring av likvida medel:	År 2020	År 2019	År 2018	År 2017
Likvida medel vid periodens början (tkr)	285,6	310,3	188,2	78,9
<u>Intäkter och kostnader (tkr)</u>				
Rörelseintäkter	206,3	228,1	222,4	211,5
Rörelsekostnader exkl avskrivn (-)	101,4	191,7	68,3	56,6
Finansiella kostnader (netto) (-)	57,8	51,3	40,8	39,3
Kassaflöde före förändr av rörelsekap	47,1	-14,9	113,3	115,6
<u>Förändring av rörelsekapitalet (tkr)</u>				
Ökning (-) minskning (+) av kundfordr	2,3	-2,3	9,3	-9,3
Ökning (-) minskning (+) av kortfr fordr	0	0,0	0,0	0,0
Ökning (+) minskning (-) av kortfr skulder	0,3	-2,5	-0,4	6,0
Förändring av rörelsekapitalet	2,6	-4,8	8,9	-3,3
Kassaflöde efter förändr av rörelsekapital	49,7	-19,7	122,2	112,3
Summa kassaflöde	49,7	-24,7	122,2	112,3
<u>Kassa och bank vid periodens slut (tkr)</u>				
Kassa och bank inkl outnyttj check.kred	335,3	285,6	310,4	191,2



Resultaträkning		2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning			
Övriga rörelseintäkter	2	206 326	228 096
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		206 326	228 097
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-101 360	-191 718
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella Anläggningstillgångar	4	-81 823	-81 823
Summa rörelsekostnader		-183 183	-273 541
Rörelseresultat		23 143	-45 444
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 811	-51 274
Summa finansiella poster		-57 811	-51 274
Resultat efter finansiella poster		-34 668	-96 718
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-15 000	-15 000
Summa bokslutsdispositioner		-15 000	-15 000
Resultat före skatt		-49 668	-111 718
Årets resultat		-49 668	-111 718

Balansräkning		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	11 240 511	11 322 334
Summa materiella anläggningstillgångar		11 240 511	11 322 334
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda Företag	5	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
Summa anläggningstillgångar		11 245 511	11 327 334
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	2 295
Summa kortfristiga fordringar		0	2 295
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		335 259	285 571
Summa kassa och bank		335 259	285 571
Summa omsättningstillgångar		335 259	287 866
SUMMA TILLGÅNGAR		11 580 770	11 615 200

Balansräkning	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	8 625 000	8 625 000
Fond för yttre underhåll	75 000	60 000
Summa bundet eget kapital	8 700 000	8 685 000
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-78 876	32 842
Årets resultat	-49 668	-111 718
Summa fritt eget kapital	-128 544	-78 876
Summa eget kapital	8 571 456	8 606 124
Långfristiga skulder 6		
Övriga skulder till kreditinstitut	3 000 000	3 000 000
Summa långfristiga skulder	3 000 000	3 000 000
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	748	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 566	9 076
Summa kortfristiga skulder	9 314	9 076
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	11 580 770	11 615 200

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

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	150 326	172 096
Hyror lokaler	56 000	56 000
Överlåtelseavgift	0	0
	206 326	228 096

Kommentar: Genom att avgifter inkommit olika över årsskiftet mellan perioderna är den bokförda rörelseintäkten i storleksordningen 15 tkr lägre år 2020 än 2019, men detta kommer att jäsna ut sig senare.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
El för uppvärmning och belysning	23 431	30 032
Fastighetsförsäkringspremier	13 406	17 983
Vatten och avlopp	22 682	50 798
Programvaror	2 977	2 175
Reparation och underhåll av fastighet	12 345	60 482
Redovisningstjänster	6 000	6 000
Bankkostnader	1 168	1 126
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	1 770	880
Förbrukningsinventarier	969	19 060
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	3 120	3 183
Fastighetsskötsel och förvaltning	13 492	
	101 360	191 719

Not 4 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	11 622 575	11 622 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 622 575	11 622 575
Ingående avskrivningar	-300 241	-218 418
Årets avskrivningar	-81 823	-81 823
Utgående ackumulerade avskrivningar	-382 064	-300 241
Utgående redovisat värde	11 240 511	11 322 334
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

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärde	5 000	
Inköp		5 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 000	5 000
Utgående redovisat värde	5 000	5 000

Not 6 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Andra långfristiga skulder till kreditinstitut	3 000 000	3 000 000
	3 000 000	3 000 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Bokslut	6 000	6 000
Geab	2 567	3 076
	8 567	9 076

Visby

Per-Olov Gottberg
Ordförande

Marcus Johansson
Kassör

Malin Bergner

Benny Björkung

Olof Storm