

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Snäckan

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2004 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-01-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-04-23 och nuvarande stadgar registrerades 2020-12-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Mikaela von Bornstedt	Ordförande
Charlotte Bringham	Ledamot
Matilda Lindh	Ledamot
Jacob Silfverlin	Ledamot
Axel Åkeson	Ledamot

Fabian Reppen	Suppleant
---------------	-----------

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Fabian Reppen, Mikaela von Bornstedt och Axel Åkeson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Björn Ellison	Ordinarie Extern	Trevi Revision KB
---------------	------------------	-------------------

Valberedning

Elin Stenmark

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stigberget 34:25	1987	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

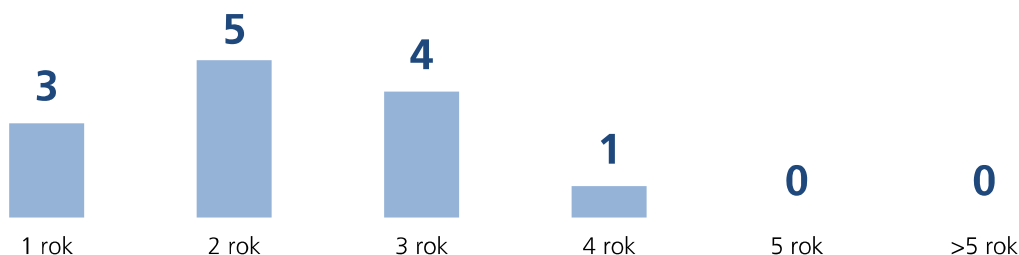
Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 831 m², varav 831 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga
Cykelrum
Städskrubb
Trädgårdsförråd
Värmecentral
Hissmaskinrum
Elcentral
Återvinningslokal

Kommentar

Med sorteringskärl för plast, papper, metall, glas, pappersförpackningar, wellpapp, matavfall och brännbart restavfall

Vindsutrymme med 5 lägenhetsförråd
Källarutrymme med 8 lägenhetsförråd
Innergård med grönskande trädgård och möbelgrupper

Odlingslotter, grillplats och sandlåda

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2004 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av reglercentral Fjärrvärme	2021	
Byte av kodlås vid port	2021	
Energideklaration	2020	
Högtrycksspolning avloppsstammar samtliga	2020	
Reparation av staket	2020	
Låsbyte samtliga ytterdörrar	2020	
Byte till LED-ljusarmaturer	2020 - 2021	
Beskränning av träd	2020	
Anskaffning elgräsklippare och skåp för laddstation	2020	
Byte av automatik till fjärrvärme	2019	
Installation av eluttag i källarförråd	2019	
Byte av belysningsystem i trapphus, cykelrum, källsorteringsrum och entréer	2019	
Montering av timer till torkskåp i tvättstugan	2019	
Renovering av hiss	2019	Hissen helrenoverad med 15 års garanti. Utbyte av hissmaskin, elsystem, godkända säkerhetsdörrar, kontrollpanel med automatisk nödtelefon och allt som i övrigt krävs för att uppfylla gällande krav. Eftersom hissorg och dörrar på våningsplan har fullgod funktion har de behållits.
Tätning på gatusidan av skarv mellan grund och asfalt på trottoaren	2019	
Byte av torktumlare	2018	
Högtrycksspolning avloppsstammar västra sidan	2018	
Byte av fönster mot söder i lägenheter på plan 5	2018	Samtidigt byte av fönsterbleck
Anskaffning av nya trädgårdsmöbler	2018	
Målning av samtliga fönster och stuprör	2017	
Översyn av ventilationssystem	2017	Injustering av lägenheternas spisventilatorer mot den nya tryckstyrda takfläkten. I lägenheter där så erfordras byts spisventilator på innehavarens bekostnad.
Bygge av sandlåda för barn på innergården	2017	
Byte av säkerhetsdörr i hiss	2017	
Byte av samtliga låscylindrar till lägenheter, ytterdörrar och gemensamma utrymmen	2017	Bytet är genomfört, föreningen har nu ett system med kopieringsskyddade nycklar.
Anskaffning av förvaringslåda för leksaker till innergården	2017	
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	2017	
Inspektion och bättringsmålning av taket	2017	Genomfördes i samband med fönstermålning
Byte av tvättmaskin	2017	Ny tvättmaskin är installerad.
Installation av takfläkt för tvättstuga	2016	Förbättrad ventilation, tidigare självdrag
Renovering av tvättstuga	2016	Nya ytskikt på väggar, tak och golv efter vattenskada. Ny belysning. Förbättrad ventilation - bl a luftning av spalt mellan innervägg och betongstomme.

Utfört underhåll fortsättning	År	Kommentar
Byte av takfläkt	2016	Tryckstyrd fläkt för allmänventilation och lägenheternas spisventilatorer
Ompackning hydraulcylinder till hiss	2016	
Inspektion av röklucka	2016	Godkännande; byte av fallregel 2016
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	2016	I samband med översyn av ventilationssystem.
Översyn av ventilationssystem	2015	Inspektion av fastighetens ventilationssystem och funktionsduglighet hos lägenheternas spisventilatorer. Rengöring av husets ventilationskanaler.
Beskärning av träd	2014	
Reparation av torktumlare	2014	
Reparation av trädgårdsmöbler	2014	
Renovering av städskrubb	2013	Gjutning av nytt golv. Spackling och målning av väggar och golv
Reparation av puts i entrén	2013	
Ny asfalt på gård	2011	I samband därmed justering av avrinningsfall från husets sockel och flytt av dagvattenbrunn
Snörasskydd på tak	2011	Komplettering av enkla snörasrör med snö- och israsskydd
Högtrycksspolning avloppsstammar	2011	
Uppgradering av portlås-system	2010	Magnetbrickor för inpassering
Belysning armaturbyten och renovering	2010	Utomhus & i trapphus
Anläggning av 8 st odlingslotter i trädgården	2010	De medlemmar som så önskar får en odlingslott i trädgården.
Byte av dörrstängare	2010	Samtliga ytterdörrar samt källarnedgång
Energideklaration	2009	Energiförbrukning 143 kWh/m ² och år varav el 18 kWh/m ²
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	2009	Godkänd
Inspektion och högtrycksspolning avloppsstammar	2009	
Byte porttelefoner	2009	
Målning av tak	2007	
Nya balkonger	2007	8 balkonger har uppförts i söderläge mot gården
Elstambyte	1987	
Rörstambyte	1987	
Omputsning av fasad	1987	
Nyinstallation hiss	1987	
Planerat underhåll	År	
Tätning av fasad/balkongfäste våning 5	2023	
OVK - Obligatorisk ventilationskontroll	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Serviceavtal hiss	Histeknik i Göteborg AB
Kabel-TV/Bredband	Tele2
Hämtning av sorterat materiel	Veolia Recycling Solutions Sweden AB
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Göteborg energi
Vatten/Avlopp	Göteborgs stad, Kretslopp och vatten
Revision	Trevi revision
Hämtning av matavfall och restavfall	Göteborgs stad, Kretslopp och vatten
Elnät	Göteborg energi
Medlemskap	Bostadsrätterna
Inspektion av hiss	Kiwa Sweden AB
Inspektion röklucka	Presto Brandsäkerhet AB
Fastighetsförsäkring	Bostadsrätterna
Jouravtal	Låsinväst AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 50 % kvinnor och 50 % män.

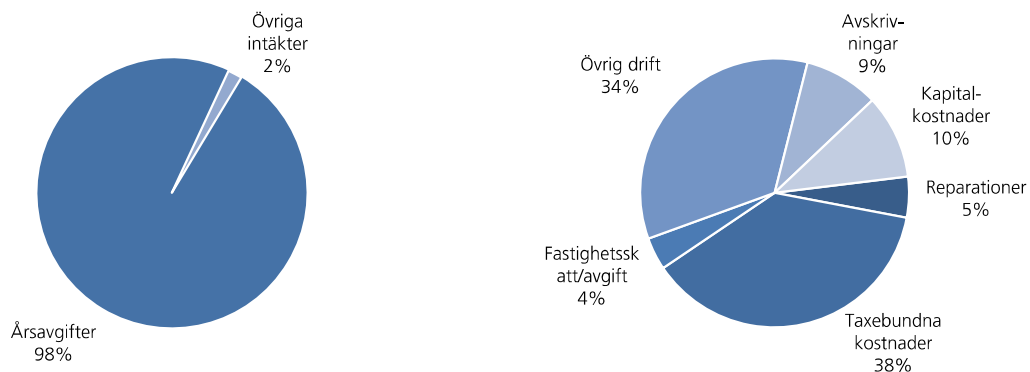
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-02-01 med 12,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	501 994	468 341
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	528 967	519 996
Finansiella intäkter	1 852	162
Minskning kortfristiga fordringar	741	390
Ökning av kortfristiga skulder	9 341	0
	540 901	520 548
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	411 222	357 894
Finansiella kostnader	51 337	53 524
Minskning av långfristiga skulder	55 020	55 020
Minskning av kortfristiga skulder	0	20 456
	517 579	486 894
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	525 316	501 994
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	23 322	33 653

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ingått avtal avseende teknisk förvaltning med SBC, vilket bland annat har inneburit att fastighetskötare från Esplanad Förvaltning går ronder i fastigheten och att föreningens medlemmar numera har möjlighet att göra felanmälningar till SBC. Därtill har föreningen ingått ett jouravtal med Låsinväst AB som innebär att medlemmar kan göra felanmälningar av akuta fel i fastigheten under helg- och kvällstid. Under styrelsens arbete med föreningens underhållsplan och budget under vintern 2022 fattades beslut om höjning av medlemmarnas månadsavgifter med 12,5 procent för 2023.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21
Tillkommande medlemmar: 5
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	626	626	626	626
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 203	6 269	6 336	6 402
Elkostnad/m ² totalyta	40	25	20	26
Värmekostnad/m ² totalyta	108	112	97	106
Vattenkostnad/m ² totalyta	49	44	44	44
Kapitalkostnader/m ² totalyta	62	64	72	89
Soliditet (%)	20	19	18	18
Resultat efter finansiella poster (tkr)	22	63	16	-451
Nettoomsättning (tkr)	528	520	520	520

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 831 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	1 159 000	0	0	1 159 000
Fond för yttre underhåll	452 780	76 800	-21 657	397 637
S:a bundet eget kapital	1 611 780	76 800	-21 657	1 556 637
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-340 422	-76 800	84 571	-348 194
Årets resultat	22 435	22 435	-62 914	62 914
S:a fritt eget kapital	-317 987	-54 365	21 657	-285 279
S:a eget kapital	1 293 793	22 435	0	1 271 358

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	22 435
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-263 623
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-76 800
summa balanserat resultat	-317 988

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-317 988
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	527 967	519 996
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 000	0
Summa rörelseintäkter		528 967	519 996
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-318 907	-280 685
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 655	-52 391
Personalkostnader	Not 6	-24 660	-24 818
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-45 825	-45 825
Summa rörelsekostnader		-457 047	-403 719
RÖRELSERESULTAT		71 920	116 277
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 852	162
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 337	-53 524
Summa finansiella poster		-49 485	-53 362
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		22 435	62 914
ÅRETS RESULTAT		22 435	62 914

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	5 959 724	6 005 549
Summa materiella anläggningstillgångar		5 959 724	6 005 549
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 959 724	6 005 549
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	558 624	536 043
Summa kortfristiga fordringar		558 624	536 043
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		558 624	536 043
SUMMA TILLGÅNGAR		6 518 348	6 541 592

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 159 000	1 159 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	452 780	397 637
Summa bundet eget kapital		1 611 780	1 556 637
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-340 422	-348 194
Årets resultat		22 435	62 914
Summa fritt eget kapital		-317 987	-285 279
SUMMA EGET KAPITAL		1 293 793	1 271 358
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	4 149 775	5 154 795
Summa långfristiga skulder		4 149 775	5 154 795
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 005 020	55 020
Leverantörsskulder		24 612	22 076
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	45 148	38 343
Summa kortfristiga skulder		1 074 780	115 439
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 518 348	6 541 592

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	133 år	133 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	519 989	519 989
Överlåtelse/pantsättning	7 970	0
Öresutjämning	9	7
	527 967	519 996

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Övriga intäkter	1 000	0
	1 000	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	18 750	0
	Hissbesiktning	2 743	0
	Serviceavtal	1 250	0
	Förbrukningsmateriel	1 920	0
	Teleport/hissanläggning	1 486	1 486
	Brandskydd	1 726	1 075
		27 875	2 561
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	25 000	0
	Lås	313	0
	Hiss	0	936
		25 313	936
	Periodiskt underhåll		
	Lås	0	19 216
	Elinstallationer	0	2 441
		0	21 657
	Taxebundna kostnader		
	El	33 278	20 870
	Värme	90 103	93 308
	Vatten	41 029	36 962
	Sophämtning/renhållning	26 731	33 755
		191 141	184 894
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 049	30 887
	Kabel-TV	21 782	20 783
		54 831	51 670
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	19 747	18 967
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	318 907	280 685
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 563	1 875
	Revisionsarvode extern revisor	15 000	13 750
	Föreningskostnader	450	450
	Fritids- och trivselkostnader	221	0
	Studieverksamhet	1 250	0
	Förvaltningsarvode	28 413	27 788
	Administration	13 330	1 160
	Konsultarvode	3 188	3 188
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 240	4 180
		67 655	52 391

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	4 660	4 818
		24 660	24 818
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	45 825	45 825
		45 825	45 825
Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	7 295 000	7 295 000
	Utgående anskaffningsvärde	7 295 000	7 295 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 289 451	-1 243 626
	Årets avskrivningar enligt plan	-45 825	-45 825
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 335 276	-1 289 451
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 959 724	6 005 549
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 100 000	1 100 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	11 800 000	9 800 000
	Taxeringsvärde mark	13 800 000	12 400 000
		25 600 000	22 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	25 600 000	22 200 000
		25 600 000	22 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	13 939	13 900
	Skattefordran	19 369	20 149
	Klientmedel hos SBC	103 387	162 867
	Räntekonto hos SBC	421 929	339 127
		558 624	536 043

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	397 637	331 037
	Reservering enligt stadgar	76 800	66 600
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-21 657	0
	Vid årets slut	452 780	397 637

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Handelsbanken	1,070 %	922 076	922 076	2024-10-30
	Handelsbanken	0,830 %	859 792	859 792	2024-10-30
	Handelsbanken	1,070 %	1 642 948	1 642 948	2024-10-30
	Handelsbanken	1,100 %	700 000	700 000	2023-06-01
	Handelsbanken	0,840 %	300 000	300 000	2024-12-01
	Handelsbanken	0,790 %	250 000	250 000	2023-12-01
	Handelsbanken	0,880 %	479 979	534 999	2024-06-30
	Summa skulder till kreditinstitut		5 154 795	5 209 815	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 005 020	-55 020	
			4 149 775	5 154 795	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 879 695 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	6 080 000	6 080 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Ränta	1 815	1 815
	Avgifter och hyror	43 333	36 528
		45 148	38 343

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Månadsavgifterna höjdes med 12,5 procent från och med avgiften för februari månad.
	Under 2022 har en utredning genomförts med anledning av att det vid ett tillfälle har trängt in vatten från lgh 13 på våning 5 till lgh 11 på våning 4. Det har konstaterats att vatten riskerar att tränga in i fasaden vid balkongfästet, eftersom underlagspappan inte går upp tillräckligt högt under fasadplåten. En firma ska anlitas för att åtgärda problemet.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den / 2023

Mikaela von Bornstedt
Ordförande

Charlotte Bringh
Ledamot

Matilda Lindh
Ledamot

Jacob Silfverlin
Ledamot

Axel Åkeson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Björn Ellison
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Snäckan Göteborg
Org.nr. 716443-9924

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Snäckan Göteborg för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är 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 upphöra med 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 Bostadsrättsföreningen Snäckan Göteborg för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- 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 grundar 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.

Göteborg

Datum enligt digital signatur

Björn Ellison

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se