



# ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB brf Snödroppen i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Snödroppen i Skellefteå, 794700-1033 får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-06-30.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Snödroppen 2 och 6. Fastigheten uppfördes under år 1956 och består av 3 huskroppar med 102 lägenheter. Gatuadress Getbergsvägen 7, 9 och 11. Dessutom finns 1 lokal, 23 garage och 68 bilplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstkattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m2
1 rum och kök	18	405
2 rum och kök	48	2 784
3 rum och kök	36	2 760
Bostäder	102	5 949
Lokaler	1	10
Garageplatser	23	
Bilplatser med motorvärmare.	68	

### Underhåll

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten.

#### Gjorda underhåll och investeringar

1991 Fasadbeklädnad	2016 Upprustning av innergårdar och utemiljö
1995 Badrum	2017 Nytt cykelskjul vid Getbergsv. 11
1995 Fönster	2017 Ommålning entréer
2003 Balkongbyte	2018 Bytt armaturer ute och inne
2005 Gemensamhetsel	2019 Kodlås till alla entréer
2008 Ventilation	2019 Hissar (uppdaterad elektronik)
2008 Fastighetsboxar	2020 Installation 5 st laddboxar
2010 Nya lägenhetsdörrar	2022 Takbyte
2010 Tätning dagvattenledning tak	2023 Installation 16 st laddboxar
2010 Miljörum	2024 Energiprojekt, frånluftsåtervinning
2013 Fasader (infästning fibercementplattor)	2024 Markprojekt, dränering
2013 Ny undercentral till fjärrvärmern	

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen slutfört byte av dagvattenledningar enligt kommunens anmodan, dränering av husens norra och västra sidor. Asfaltering av parkeringsplatser mot Getbergsvägen samt ett större energiprojekt.

Styrelsen genomförde den stadgeenliga besiktningen våren 2024

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

**Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast den 1 juli 2023 med 3 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024-2025 och beslutat om att höja avgifterna med 2,5 % from 2024-07-01. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 828 kr/m<sup>2</sup>.

Årets avsättning till underhållsfond 26000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

**Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Elisabeth Nilsson	ordförande
Kim Ekman	vice ordförande
Rebecca Strömberg	ledamot
Eva Ökvist	ledamot
Mikael Burström	ledamot
Maja Östlund	ledamot, sekreterare
Henrik Hellberg	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Elisabeth Nilsson, Kim Ekman, Maja Östlund och Eva Ökvist.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Eva Ökvist, Kim Ekman, Elisabeth Nilsson och Mikael Burström, två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Lennart Parneryd, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

**Valberedning**

Valberedning har varit Erland Ceder, Maria Lindberg och Björn Wiklund med Erland Ceder som sammankallande.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-26. Vid stämman deltog 21 medlemmar. Inga motioner hade inkommit.

**Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi, Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

**Flerårsöversikt**

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning i tkr	5 326	5 180	5 177	5 119	5 120
Resultat efter fin.poster i tkr	733	173	1 213	1 373	1 393
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	840	784	784	784	784
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	93				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	528	576	536	515	520
Energikostnad, kr/m2 totalyta	230				
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	2 155				
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 155	2 202	535	548	561
Genomsnittlig ränta lån i %	3,9	1,3	1	1,1	1,5
Räntekänslighet i %	3				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	576	595	629	643	628
Sparande, kr/m2 totalyta	236	128	277	284	285
Soliditet i %	53,8	51,4	78,3	76,6	73,6

2023/2024 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022/2023 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- Upplåten med bostadsrätt = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- Totalyta = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- Årsavgifter = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- Energikostnad = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- Räntekänslighet = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

- Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

**Medlemsinformation**

Under året har 8 (17) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 136 (137) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	174 800	3 539 556	11 532 233	172 699
Resultatdisposition enligt stämmobeslut			172 699	-172 699
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-141 294	141 294	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		26 000	-26 000	
Årets resultat				732 975
<b>Vid årets slut</b>	<b>174 800</b>	<b>3 424 262</b>	<b>11 820 226</b>	<b>732 975</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	11 820 226
Årets resultat	732 975
<b>Totalt att disponera</b>	<b>12 553 201</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **12 553 201**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 323 781	5 179 930
Övriga rörelseintäkter	3	53 373	40 584
		<u>5 377 154</u>	<u>5 220 514</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-3 141 973	-3 425 098
Underhåll	5	-141 294	-221 807
Övriga externa kostnader	6	-54 684	-75 177
Personalkostnader	7	-274 424	-273 704
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-526 919	-369 784
Övriga rörelsekostnader	9	-	-575 311
		<u>-4 139 294</u>	<u>-4 940 881</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 237 860</b>	<b>279 633</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 089	1 567
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-505 974	-108 501
		<u>-504 885</u>	<u>-106 934</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>732 975</b>	<b>172 699</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>732 975</b>	<b>172 699</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>732 975</b>	<b>172 699</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	12	28 754 792	12 988 815
Pågående nyanläggningar och förskott	13	-	13 745 244
		<u>28 754 792</u>	<u>26 734 059</u>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andel i HSB Norr ek för	14	500	945
		<u>500</u>	<u>945</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>28 755 292</u></b>	<b><u>26 735 004</u></b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		6 521	10 728
Avräkning HSB Norr ek för		810 607	2 966 850
Övriga fordringar	15	293 706	68 416
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	136 633	246 673
		<u>1 247 467</u>	<u>3 292 667</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>1 247 467</u></b>	<b><u>3 292 667</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>30 002 759</u></b>	<b><u>30 027 671</u></b>

**EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		174 800	174 800
Yttre underhållsfond		3 424 262	3 539 556
		<u>3 599 062</u>	<u>3 714 356</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		11 820 226	11 532 233
Årets resultat		732 975	172 699
		<u>12 553 201</u>	<u>11 704 932</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****16 152 263**      **15 419 288***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	17,22	-	3 020 000
		-	3 020 000

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	18	12 820 000	10 080 000
Leverantörsskulder		97 522	680 653
Aktuell skatteskuld		15 978	24 801
Fond för inre underhåll	19	303 785	284 848
Övriga skulder	20	29 774	35 112
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	583 437	482 969
		<u>13 850 496</u>	<u>11 588 383</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****30 002 759**      **30 027 671**



## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	1 237 860	279 633
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	526 919	369 784
	<u>1 764 779</u>	<u>649 417</u>
Erhållen ränta	1 089	1 567
Erlagd ränta	-500 627	-32 331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 265 241</b>	<b>618 653</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-104 091	-78 826
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-490 185	329 779
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>670 965</b>	<b>869 606</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 547 208	-15 512 073
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 547 208</b>	<b>-15 512 073</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		10 000 000
Amortering av låneskulder	-280 000	-80 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-280 000</b>	<b>9 920 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 156 243</b>	<b>-4 722 467</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 966 850</b>	<b>7 689 317</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>810 607</b>	<b>2 966 850</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	810 607	2 966 850
	<u>810 607</u>	<u>2 966 850</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Allmänna upplysningar - Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

*Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,55 % på anskaffningsvärdet.

*Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

*Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Skulder till kreditinstitut*

Gällande övriga skulder till kreditinstitut redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

*Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

*Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

*Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 630 kr/lgh för 2024, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 6 871 305 kr.

*Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enl styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan.

*Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enl indirekta metoden. Kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbet.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023/2024	2022/2023
Avgifter	4 805 184	4 664 652
Hysesintäkter	191 092	186 331
Intäkter el	128 376	118 457
Intäkter bredband	153 000	153 000
Intäkter kabel-tv	39 072	39 168
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	24 494	36 959
Intäkter gemensamhetsutrymmen	1 500	300
	<b>5 342 718</b>	<b>5 198 867</b>

*Avgår*

Avsättning för fond för inre underhåll	-18 937	-18 937
	<b>5 323 781</b>	<b>5 179 930</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Lönebidrag och företagsstöd	2 319	-
Serviceavgifter	51 054	40 584
	<b>53 373</b>	<b>40 584</b>

**Not 4 Drift**

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsskötsel	471 208	396 731
Snöröjning och halkbekämpning	831	6 392
Reparationer	142 036	249 428
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	472 547	332 988
Uppvärmning	629 135	847 537
Vatten	266 994	462 628
Renhållning	275 132	304 559
Förvaltningskostnader	366 839	341 704
Försäkring	67 737	61 941
Fastighetsskatt/avgift	169 167	169 501
Kommunikation och media		
Datakommunikation	169 904	143 926
Kabel-TV	110 443	107 763
	<b>3 141 973</b>	<b>3 425 098</b>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2023/2024	2022/2023
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, tvättmaskiner	86 382	221 807
Utfört underhåll installationer	54 912	
	<b>141 294</b>	<b>221 807</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023/2024	2022/2023
Förbrukningsmtrl		2 905
Telefon och porto mm	5 695	14 874
Kundförluster	436	372
Juridiska åtgärder	3 006	8 688
Bolagsverket, övrigt	10 515	11 597
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	35 032	36 741
	<b>54 684</b>	<b>75 177</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023/2024	2022/2023
Antal anställda	1	1
Vicevärd har varit Jan Lindberg.		

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter***Kostnader för arvoden*

Arvoden enligt stämmobeslut	56 975	42 800
Vicevärd	34 200	46 200
Bilersättningar	6 760	
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	17 447	26 476
	<b>117 383</b>	<b>117 477</b>

*Kostnader för löner*

Löner för fastighetsskötsel	108 304	104 864
Sociala kostnader	35 031	32 918
Pensionskostnader	3 920	2 184
Försäkring/medlemskap Fastigo	4 237	7 663
Övriga personalkostnader	5 550	8 599
	<b>274 425</b>	<b>273 705</b>

**Not 8 Avskrivningar**

	2023/2024	2022/2023
Byggnader	458 131	369 784
Markinventarier	68 788	
	<b>526 919</b>	<b>369 784</b>

**Not 9 Övriga rörelsekostnader**

	2023/2024	2022/2023
Restvärdesavskrivning tak		575 311
		<b>575 311</b>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023/2024	2022/2023
Övriga ränteintäkter	1 089	1 567
	<b>1 089</b>	<b>1 567</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023/2024	2022/2023
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	505 948	108 300
Övriga finansiella kostnader	26	201
	<b>505 974</b>	<b>108 501</b>

**Not 12 Byggnader och mark**

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Accumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	29 573 835	28 088 927
-Årets anskaffningar, IMD-anläggning lgh	254 520	
-Årets anskaffningar, Frånluftsåtervinning	5 032 285	
-Årets anskaffningar, Markprojekt	11 006 091	
-Årets anskaffningar, laddboxar		113 010
-Årets anskaffningar, tak		2 356 396
-Årets utrangeringar, tak		-984 498
	<b>45 866 731</b>	<b>29 573 835</b>
-Vid årets början	-16 811 420	-16 850 823
-Årets utrangering, tak		409 187
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-526 919	-369 784
	<b>-17 338 339</b>	<b>-16 811 420</b>
Bokfört värde byggnader	28 528 392	12 762 415
Bokfört värde mark	226 400	226 400
	<b>28 754 792</b>	<b>12 988 815</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1956):	41 284 000	41 284 000
Taxeringsvärde mark:	13 303 000	13 303 000

**Not 13 Pågående nyanläggningar**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	13 745 244	127 266
Omklassificeringar	-13 745 244	-127 266
Energiprojekt, omdragning dagvatten, dränering		13 745 244
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>13 745 244</b>

**Not 14 Finansiella anläggningstillgångar**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	945	945
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>945</b>	<b>945</b>
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i Fonus		445
	<b>500</b>	<b>945</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga kortfristiga fordringar	216 983	1 856
Skattekonto	9 431	1 842
Momsfordran	67 292	64 718
	<b>293 706</b>	<b>68 416</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
El IMD	43 667	39 165
Telenor	27 611	27 611
Bredband	25 501	38 250
HSB Norr	17 300	17 300
Länsförsäkringar	11 280	11 337
Hiss	7 193	
Fastigo	4 081	
Övrigt- Bidrag naturvårdsverket		113 010
	<b>136 633</b>	<b>246 673</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2024-06-30	2023-06-30
Stadshypotek 244069	2025-01-30	1,02 %	3 020 000	3 100 000
Stadshypotek 234539	2024-08-21	4,70 %	4 900 000	5 000 000
Stadshypotek	2024-07-03	4,80 %	4 900 000	5 000 000
Totala skulder på bokslutsdagen			12 820 000	13 100 000
Nästa års amortering			-280 000	-280 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 120 000	-1 120 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 420 000	11 700 000
Totala skulder på bokslutsdagen			12 820 000	13 100 000
Avgår kortfristig del			-12 820 000	-10 080 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>-</b>	<b>3 020 000</b>

**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	280 000	280 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	12 540 000	9 800 000
	<b>12 820 000</b>	<b>10 080 000</b>

**Not 19 Fond för inre underhåll**

	2024-06-30	2023-06-30
Vid årets början	284 848	276 212
Årets avsättning	18 937	18 937
Uttag under året	-	-10 301
	<b>303 785</b>	<b>284 848</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Personalens källskatt	17 082	18 447
Upplupna arbetsgivaravgifter	14 101	15 105
Övriga kortfristiga skulder	-1 409	1 560
	<u>29 774</u>	<u>35 112</u>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Räntor	86 923	81 576
Förutbetalda avgifter/hyror	420 490	323 465
Borevision	10 950	10 950
El	29 817	21 296
Fjärrvärme	28 957	38 681
Renhållning	6 300	7 001
	<u>583 437</u>	<u>482 969</u>

**Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2024-06-30	2023-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Uttagna panter i fastighet	<u>16 811 300</u>	<u>16 811 300</u>
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>16 811 300</b>	<b>16 811 300</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	1885	1885

## Underskrifter

---

Elisabeth Nilsson

---

Kim Ekman

---

Mikael Burström

---

Eva Ökvist

---

Rebecca Strömberg

---

Maja Östlund

---

Henrik Hellberg

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av den digitala underskriften

---

Lennart Parneryd

*Av föreningen vald revisor*

---

*BoRevision AB*

*av HSB Riksförbund utsedd revisor*



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Snödroppen i Skellefteå, org.nr. 794700-1033

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snödroppen i Skellefteå för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

# Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

## Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Snödroppen i Skellefteå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Parneryd  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB brf Snödroppen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ELISABETH NILSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-11-09 kl. 08:30:42



**REBECCA STRÖMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-13 kl. 17:41:43



**EVA ÖKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 13:45:37



**KIM EKMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 09:13:58



**HENRIK HELLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 16:07:38



**MAJA ÖSTLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-10 kl. 16:59:03



**MIKAEL BURSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-10 kl. 12:35:52



**BO LENNART PARNERYD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 12:57:00



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 13:52:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB brf Snödroppen i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BO LENNART PARNERYD**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-15 kl. 12:58:08



**CAROLINE ANDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-18 kl. 13:51:12



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.