



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Snövit i Vimmerby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Snövit i Vimmerby med säte i Vimmerby org.nr. 716404-5200 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1990. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-08-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna samt marken på fastigheten i Vimmerby kommun:

| Fastighet | Förvävsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|--------------------|--------------|----------------------|
| Snövit 13 Vimmerby | | 1991 |

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar Län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

| Antal | Benämning | Total yta m ² |
|-------------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 30 | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 3331 |
| 30 | garageplatser | 601 |
| Totalt 60 objekt | | 3932 |

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 3 rok, 10 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

| Namn | Roll | Fr.o.m. | T.o.m. |
|---------------------|-------------------------------|----------------|---------------|
| Laila Lilja | Ordförande | 2023-01-01 | 2023-06-04 |
| Linda Ebbesson | Ordförande | 2023-06-04 | |
| Linda Ebbesson | Ledamot | 2023-01-01 | |
| Mikael Gunnarsson | Ledamot, utsedd av HSB Sydost | 2023-01-01 | |
| Anna Grundström | Ledamot | 2023-01-01 | |
| Göran Johansson | Ledamot | 2023-01-01 | 2023-06-04 |
| Annelie Marosan | Ledamot | 2023-06-04 | |
| Per Sigvardsson | Ledamot | 2023-01-01 | |
| Magdalena Andersson | Ledamot | 2023-06-04 | |
| Magdalena Andersson | Suppleant | 2023-01-01 | 2023-06-04 |
| Hanna Bengtsdotter | Suppleant | 2023-01-01 | 2023-09-29 |
| Lina Slotthed | Suppleant | 2023-06-04 | 2023-09-29 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Grundström och Per Sigvardsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anna Grundström, Linda Ebbesson och Per Sigvardsson.

Revisorer har varit: Erik Leijon med Maria Levin som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Berth Lundberg (sammankallande) och Mikael Krantz, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. Även 1:a beslut om att antaga HSB normalstadgar 2023.

Extra stämma hölls 2023-09-06. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade om att antaga HSB normalstadgar 2023 2.a beslutet.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-16.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2004 | Nya garage 30 st. |
| 2014 | Lekpark samt nya elpannor i lägenheterna. |
| 2015 | Fiberinstallation samt målning garage. |
| 2017 | Byte ventilation samtliga lägenheter. |
| 2019 | Energideklaration samt ny detaljplan för Snövit 13. |
| 2020 | Fasadmålning samtliga hus samt taktvätt. |
| 2022 | Markköp av Vimmerby Kommun enligt detaljplan Snövit 13. |
| 2023 | Installation av 14 st laddstolpar för elbilar/laddhybrider. |

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

| Årtal | Ändamål |
|-------|---|
| 2024 | Byte av ytterdörrar och 12 st takfönster. |

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 49.

FLERÅRSÖVERSIKT

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|--|-------|-------|-------|--------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 221 | 295 | 306 | 304 | 308 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 3 846 | 3 942 | 4 166 | 4 329 | 4 067 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm | 4 539 | 4 653 | 4 917 | 5 110 | 4 800 |
| Räntekänslighet, % | 7 | 7 | 8 | 8 | 8 |
| Energikostnad, kr/kvm | 46 | 42 | 41 | 39 | 40 |
| Årsavgifter, kr/kvm | 665 | 624 | 618 | 618 | 606 |
| Årsavgifter/totala intäkter, % | 94 | 91 | 90 | 90 | 90 |
| Totala intäkter, kr/kvm | 597 | 587 | 581 | 582 | 572 |
| Nettoomsättning, tkr | 2 341 | 2 296 | 2 285 | 2 287 | 2 249 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 380 | 714 | 739 | -1 915 | 758 |
| Soliditet, % | 30 | 28 | 25 | 22 | 29 |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. El och värme (betalas av medlem respektive bostadsrätt) ingår ej i årsavgifter.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Belopp vid årets ingång | Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut | Förändring under året* | Belopp vid årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| Bundet eget kapital | | | | |
| Inbetalade insatser, kr | 2 893 018 | 0 | 0 | 2 893 018 |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Upplåtelseavgifter, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Uppskrivningsfond, kr | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Underhållsfond, kr | 707 154 | 0 | 400 217 | 1 107 371 |
| S:a bundet eget kapital, kr | 3 600 172 | 0 | 400 217 | 4 000 389 |
| Fritt eget kapital | | | | |
| Balanserat resultat, kr | 1 901 471 | 714 288 | -400 217 | 2 215 543 |
| Årets resultat, kr | 714 288 | -714 288 | 380 238 | 380 238 |
| S:a ansamlad vinst/förlust, kr | 2 615 759 | 0 | -19 979 | 2 595 781 |
| S:a eget kapital, kr | 6 215 931 | 0 | 380 238 | 6 596 170 |

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 449 000 kr samt ianspråktagande skett med 48 783 kr.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

| | |
|---|------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | 2 615 760 |
| Årets resultat, kr | 380 238 |
| Reservation till underhållsfond, kr | -449 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 48 783 |
| Summa till föreningsstämmans förfogande, kr | 2 595 781 |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

| | |
|---|------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0 |
| Balanseras i ny räkning, kr | 2 595 781 |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

| | | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|--|-------|--------------------------|--------------------------|
| RÖRELSEINTÄKTER | | | |
| Nettoomsättning | Not 2 | 2 340 961 | 2 295 904 |
| Övriga rörelseintäkter | Not 3 | 7 808 | 0 |
| SUMMA RÖRELSEINTÄKTER | | 2 348 769 | 2 295 904 |
| RÖRELSEKOSTNADER | | | |
| Driftskostnader | Not 4 | -911 135 | -645 972 |
| Underhåll enligt plan | Not 5 | -48 783 | -18 375 |
| Övriga externa kostnader | Not 6 | -135 923 | -131 149 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 7 | -131 665 | -133 430 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 8 | -438 415 | -426 515 |
| SUMMA RÖRELSEKOSTNADER | | -1 665 922 | -1 355 442 |
| RÖRELSERESULTAT | | 682 848 | 940 462 |
| FINANSIELLA POSTER | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster | | 18 234 | 8 266 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -320 724 | -234 320 |
| Övriga finansiella poster | Not 9 | -120 | -120 |
| SUMMA FINANSIELLA POSTER | | -302 610 | -226 174 |
| ÅRETS RESULTAT | | 380 238 | 714 288 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | Not 10 | 19 180 771 | 19 440 690 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | | 19 180 771 | 19 440 690 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav | Not 11 | 500 | 500 |
| <i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i> | | 500 | 500 |
| Summa anläggningstillgångar | | 19 181 271 | 19 441 190 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Avräkningskonto HSB | | 1 673 710 | 965 670 |
| Övriga kortfristiga fordringar | Not 12 | 95 661 | 1 580 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 13 | 105 620 | 73 066 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | | 1 874 991 | 1 040 315 |
| <i>Kortfristiga placeringar</i> | | | |
| Övriga kortfristiga placeringar | Not 14 | 1 000 000 | 1 500 000 |
| <i>Summa kortfristiga placeringar</i> | | 1 000 000 | 1 500 000 |
| <i>Kassa och bank</i> | | | |
| Kassa | | 1 500 | 1 500 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | | 1 500 | 1 500 |
| Summa omsättningstillgångar | | 2 876 491 | 2 541 815 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 22 057 762 | 21 983 005 |

BALANSRÄKNING

| | | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|--------|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 2 893 018 | 2 893 018 |
| Fond för yttre underhåll | | 1 107 371 | 707 154 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <u>4 000 389</u> | <u>3 600 172</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 2 215 543 | 1 901 471 |
| Årets resultat | | 380 238 | 714 288 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <u>2 595 780</u> | <u>2 615 760</u> |
| Summa eget kapital | | <u>6 596 170</u> | <u>6 215 932</u> |
| Skulder | | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 15 | 14 741 712 | 8 216 763 |
| <i>Summa långfristiga skulder</i> | | <u>14 741 712</u> | <u>8 216 763</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 378 560 | 7 282 069 |
| Leverantörsskulder | | 81 120 | 15 733 |
| Aktuell skatteskuld | Not 16 | 12 029 | 13 982 |
| Övriga kortfristiga skulder | Not 17 | 1 407 | 1 407 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 18 | 246 764 | 237 119 |
| <i>Summa kortfristiga skulder</i> | | <u>719 880</u> | <u>7 550 310</u> |
| Summa skulder | | <u>15 461 592</u> | <u>15 767 073</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>22 057 762</u> | <u>21 983 005</u> |

KASSAFLÖDESANALYS

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| LÖPANDE VERKSAMHET | | |
| Rörelseresultat | 682 848 | 940 462 |
| <i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i> | | |
| Avskrivningar | 438 415 | 426 515 |
| | <u>1 121 263</u> | <u>1 366 977</u> |
| Erhållen ränta | 20 689 | 6 291 |
| Erlagd ränta | -312 022 | -225 101 |
| Övriga poster | -120 | -120 |
| Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital) | <u>829 810</u> | <u>1 148 047</u> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar | -129 090 | 19 301 |
| Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut | 64 377 | -23 210 |
| KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET | <u>765 096</u> | <u>1 144 138</u> |
| INVESTERINGSVERKSAMHET | | |
| Investeringar i fastigheter | -178 496 | -140 250 |
| KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET | <u>-178 496</u> | <u>-140 250</u> |
| FINANSIERINGSVERKSAMHET | | |
| Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut | -378 560 | -878 560 |
| KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET | <u>-378 560</u> | <u>-878 560</u> |
| ÅRETS KASSAFLÖDE | 208 040 | 125 328 |
| Likvida medel vid årets början | 2 467 170 | 2 341 841 |
| Likvida medel vid årets slut | <u>2 675 210</u> | <u>2 467 170</u> |
| | 208 040 | 125 328 |

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:
Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 40 - 120 år
Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

| | |
|---|-----------|
| Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till | 5 289 tkr |
| Förändring jämfört med föregående år | 0 tkr |

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

| | 2023-01-01 2023-12-31 | 2022-01-01 2022-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Not 2 NETTOOMSÄTTNING | | |
| Årsavgifter bostäder* | 2 216 520 | 2 079 216 |
| Hysesintäkt garage och bilplatser | 117 000 | 117 325 |
| Konsumtionsavgift el | 5 120 | 0 |
| Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni | 0 | 95 760 |
| Intäkt överlåtelse och pantförskrivning | 2 321 | 3 602 |
| Övriga primära intäkter och ersättningar | 0 | 1 |
| | 2 340 961 | 2 295 904 |
| *Bredband/tv, vatten ingår i årsavgift | | |
| Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER | | |
| Elstöd | 7 808 | 0 |
| | 7 808 | 0 |
| Not 4 DRIFTSKOSTNADER | | |
| Reparationer | -273 641 | -25 934 |
| El | -58 218 | -42 438 |
| Vatten | -122 465 | -121 420 |
| Renhållning | -56 432 | -56 891 |
| TV, bredband, iptelefoni | -98 584 | -96 826 |
| Obligatoriska besiktningar | -3 313 | -3 438 |
| Serviceavtal | -37 167 | -34 250 |
| Förvaltningskostnader | -59 864 | -72 083 |
| Försäkringar | -31 507 | -23 938 |
| Fastighetskatt | -167 605 | -167 605 |
| Övriga driftskostnader | -2 340 | -1 150 |
| | -911 135 | -645 972 |
| Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN | | |
| Underhåll bostäder | -34 000 | 0 |
| Underhåll mark och utemiljö | -14 783 | -9 725 |
| Underhåll övrigt | 0 | -8 650 |
| | -48 783 | -18 375 |
| Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER | | |
| Extern revisionsarvode | -11 530 | -11 175 |
| Övriga förvaltningskostnader | -87 845 | -75 960 |
| Kostnader överlåtelse och pant | -2 363 | -2 656 |
| Föreningsverksamhet | -3 182 | -4 489 |
| Kontorsutrustning och -material | -1 742 | -2 220 |
| Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -838 | -2 057 |
| Konsulter | -6 360 | -11 081 |
| Förbrukningsinventarier | -575 | -3 551 |
| Medlemsavgifter HSB | -16 354 | -15 032 |
| Stämma och styrelse | -5 134 | -2 928 |
| | -135 923 | -131 149 |
| Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN | | |
| Medelantal anställda | Inga | Inga |
| Arvode till styrelsen | -64 495 | -69 745 |
| Vicevärdsarvode | -42 000 | -41 167 |
| Övriga arvoden | -900 | -450 |
| Revisionsarvode | -3 000 | -3 000 |
| Sociala avgifter | -21 270 | -19 069 |
| | -131 665 | -133 430 |
| Not 8 AVSKRIVNINGAR | | |
| Byggnader | -438 415 | -426 515 |
| | -438 415 | -426 515 |
| Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER | | |
| Bankkostnader samt aviseringsavgifter | -120 | -120 |
| | -120 | -120 |

2023-12-31

2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110.

Akkumulerade anskaffningsvärden

| | | |
|---|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 37 225 957 | 37 225 957 |
| Omklassificering | 0 | 231 770 |
| Årets investering byggnader | 178 496 | -231 770 |
| Ingående anskaffningsvärde mark | 1 473 306 | 1 473 306 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 38 877 759 | 38 699 263 |

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

| | | |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående avskrivningar byggnader | -9 010 470 | -8 583 955 |
| Årets avskrivningar byggnader | -438 415 | -426 515 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan | -9 448 885 | -9 010 470 |

| | | |
|------------------------|-------------|-------------|
| Nedskrivning byggnader | -10 248 103 | -10 248 103 |
|------------------------|-------------|-------------|

| | | |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Utgående redovisat värde | 19 180 771 | 19 440 690 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|

| | | |
|-----------------------------|------------|------------|
| Redovisade värden byggnader | 17 707 465 | 17 967 384 |
| Redovisade värden mark | 1 473 306 | 1 473 306 |

Fastighetsbeteckning: Snövit 13 Vimmerby

| Taxeringsvärde | Värdeår | Byggnad | Mark | Totalt | Föreg år |
|-----------------------|----------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Bostäder småhus | 1991 | 17 984 000 | 4 330 000 | 22 314 000 | 22 314 000 |
| | | 17 984 000 | 4 330 000 | 22 314 000 | 22 314 000 |

| Ställda säkerheter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 32 995 000 | 32 995 000 |
| varav i eget förvar | -1 422 000 | -1 422 000 |
| Summa ställda säkerheter | 31 573 000 | 31 573 000 |

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

| | | |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500 | 500 |
| | 500 | 500 |

Not 12 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

| | | |
|--------------------------------|---------------|--------------|
| Skattekonto | 794 | 1 580 |
| Övriga kortfristiga fordringar | 94 867 | 0 |
| | 95 661 | 1 580 |

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

| | | | |
|---|--|----------------|---------------|
| Förutbetald försäkring | | 34 031 | 31 507 |
| Förutbetald kabel-TV och bredband | | 24 646 | 0 |
| Förutbetald administration | | 17 860 | 16 354 |
| Upplupna ränteintäkter | | 83 | 2 538 |
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 29 000 | 22 667 |
| | | 105 620 | 73 066 |

Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

| | Räntesats | Konv.datum | | |
|---------------------|-----------|------------|------------------|------------------|
| Placering HSB 3 mån | 3,00% | 2024-03-10 | 1 000 000 | 500 000 |
| Placering HSB 6 mån | | | 0 | 1 000 000 |
| | | | 1 000 000 | 1 500 000 |

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

| Låneinstitut | Räntecändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp | Nästa års amortering |
|-------------------|---------------|-----------|------------|-------------------|----------------------|
| Stadshypotek AB | | 1,06% | 2026-09-30 | 3 309 215 | 84 852 |
| Stadshypotek AB | | 3,92% | 2026-12-01 | 3 966 846 | 0 |
| Stadshypotek AB | | 4,14% | 2025-12-01 | 2 936 663 | 110 000 |
| Vimmerby Sparbank | | 1,31% | 2025-05-01 | 1 200 000 | 80 000 |
| Vimmerby Sparbank | | 1,35% | 2025-09-01 | 3 707 548 | 103 708 |
| | | | | 15 120 272 | 378 560 |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 14 741 712

Nästa års amortering av långfristig skuld 378 560
 Lån som ska konverteras inom ett år 0
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **378 560**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,50%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 514 240
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 13 227 472
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD

| | | |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Årets beräknade skatteskuld | 12 016 | 13 979 |
| Slutskatteskuld föregående år | 13 | 3 |
| | 12 029 | 13 982 |

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

| | | |
|-----------------------|--------------|--------------|
| Personalens källskatt | 1 050 | 1 050 |
| Arbetsgivaravgifter | 357 | 357 |
| | 1 407 | 1 407 |

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER | | |
| Upplupen el, vatten, värme, renhållning | 13 292 | 11 178 |
| Upplupna räntekostnader | 22 320 | 13 618 |
| Upplupen revision | 11 330 | 10 800 |
| Förutbetalda årsavgifter och hyror | 185 610 | 194 460 |
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 14 212 | 7 063 |
| | 246 764 | 237 119 |

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Anna Grundström

.....
Annelie Marosan

.....
Linda Ebbesson

.....
Magdalena Andersson

.....
Mikael Gunnarsson

.....
Per Sigvardsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Leijon
Revisor vald av föreningsstämman

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Snövät i Vimmerby, org.nr. 716404-5200

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snövät i Vimmerby för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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 31a december 2023 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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.

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 Snövit i Vimmerby för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 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 trygghande 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.

Vimmerby

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Leijon
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Snövit i Vimmerby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LINDA EBBESSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 15:34:32



MIKAEL GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 14:14:14



ANNA GRUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 06:27:52



PER SIGVARDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-29 kl. 17:14:59



MAGDALENA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 16:59:40



ANNELIE MAROSAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 20:23:42



ERIK LEIJON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 16:10:25



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:16:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Snövit i Vimmerby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ERIK LEIJON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-01 kl. 16:09:26



VALON GASHI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 11:15:50



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.