



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB bostadsrättsförening Snöklockan i Luleå
797000-0472

2023-01-01 - 2023-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Snöklockan i Luleå, 797000-0472 får härmed avge årsredovisning för 2023.

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 Snöklockan 16. På fastigheten har under 1961 uppförts 3 flerfamiljshus med adress Källgatan 5-7, Sjögatan 5 och 7 A-B och innehåller 90 bostadsrätter. Föreningens säte är i Luleå kommun

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar Nord. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	24	756
2 rum och kök	30	1 566
3 rum och kök	36	2 655
Bostäder	90	4 977
Garageplatser	28	448
Bilplatser med motorvärmare.	39	
Bilplatser med motorvärmare färdigställs under 2023	9	
Totalyta:		5 425

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

Gjorda underhåll och investeringar

1993 Omb badrum ink stambyte	2015 Ny takbeläggning på samtliga huskroppar samt sophus
2000 Omb ventilation	2015 Underhåll av tegelfasad samtliga huskroppar
2006 Gemensamhetsel	2017 Renovering bastu med tillhörande relax.
2007 Motorvärmarstyrning	2017 Ommålning av källargångar samt tvättstugor
2009 Fasadrenovering samt ommålning trapphus	2019 Tilläggsisolering på vindsbjälklag
2011 Belysning trapphus och källare	2019 Byte av styr och reglerteknik i undercentral
2011 Målning tvättstugor ink ny tvättutrustning	2019 Installation av värmekabel i hängrännor och struprör
2011 Nya garageportar	2021 Dränering av fastigheten och ombyggnation av yttre el
2012 Målning sophus, förrådsbyggnad och staket	2023 Upprustning yttremiljö, ny IMD anläggning och nya utemöbler
2013 Målning av fasadelement och plåtdetaljer	
2014 Byte och injustering av stamventiler	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört större underhållsåtgärder och investeringar:

-Färdigställt upprustning utvändigt miljö enligt bygglov. Investerat i nya utemöbler och IMD anläggning.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen, endast brister av mindre karaktär.

Styrelsen reviderar och uppdaterar årligen den digitala underhållsplanen. De närmsta året planerar styrelsen att se över eventuell relining på samtliga fastigheter om behovet finns. Genomföra energibesparande åtgärder som termostat byte i gemensamma utrymmen och samtliga garage.

Planerade åtgärder avses finansieras med egna medel.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat att höja årsavgifterna med 3%. Senast höjde styrelsen årsavgifterna med 7% för år 2023.

Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 688 kr/m² bostadslägenhetsyta 2023 inklusive lgh el och bredband. Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp.

Årets avsättning till underhållsfond 130 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Joel Bergström	ordförande
Ann-Marie Heikkilä	vice ordförande
Clara Arvidsson Öberg	sekreterare
Milla Barsk	ledamot
Emma Olsson	ledamot
Ulf Gyllenfjord	ledamot
Hannes Edvartsen	ledamot
Tilde Larsson	ledamot
Pontus Johansson	utsedd av HSB Norr

Marja-Leena Komulainen mellan 230503-230823

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Joel Bergström, Milla Barsk, Ulf Gyllenfjord och Hannes Edvartsen.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Joel Bergström, Clara Arvidsson Öberg och Ann-Marie Heikkilä, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Marina Lugnet, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor.

Valberedning

Valberedning har varit John Lagö och Anton Persson som sammankallande.

Representanter till HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Joel Bergström samt Ann-Marie Heikkilä som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-03. Vid stämman deltog 16 medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-08-23, varav 15 medlemmar deltog. Beslut togs att anta nya stadgar i första läsningen samt utöka styrelsen och ny valberedning.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Luleå energi
Fjärrvärme	Luleå energi

Medlemsinformation

Under året har 9 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 127 (127) medlemmar exklusive HSB Norr. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan gemensamt äga en lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Egen kontroll

Brf Snöklockan har ansvar för dokumentation av sin verksamhet enligt de krav myndigheterna beslutat. Luleå kommun är tillsynsmyndighet och utför inspektion av föreningens tekniska verksamhet och egen kontroll.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	3 725	3 474	3 362	3 225	3 152
Resultat efter fin.poster i tkr	599	614	666	480	597
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	688	599	576	553	537
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	91	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	467	498	484	494	453
Energikostnad, kr/m2 totalyta	190	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	1 345	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	1 466	1 112	319	328	337
Genomsnittlig ränta lån i %	3	2,4	1,5	1,6	1,3
Räntekänslighet i %	2,3	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	201	189	163	168	152
Soliditet i %	42	47	69	66	63
Sparande, kr/m2 totalyta	162	156	177	128	149

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 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. (El och bredbandsintäkten ingår)

- **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).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 7 297 695 kr. Under året har föreningen upptagit nytt lån 1 850 000 samt amorterat 84 652 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 86 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	196 065	942 229	3 674 729	614 387
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-05-03			614 387	-614 387
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-58 253	58 253	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		204 000	-204 000	
Årets resultat				599 352
Vid årets slut	196 065	1 087 976	4 143 369	599 352

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	4 143 369
Årets resultat	599 352
Totalt att disponera	4 742 721

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

4 742 721

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 725 377	3 473 727
Övriga rörelseintäkter	3	29 415	22 672
		<u>3 754 792</u>	<u>3 496 399</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 530 843	-2 480 879
Underhåll		-58 253	-
Övriga externa kostnader	5	-50 705	-56 021
Personalkostnader	6	-102 797	-98 458
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-222 630	-161 096
		<u>-2 965 228</u>	<u>-2 796 454</u>
Rörelseresultat		789 564	699 945
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		578	305
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-190 789	-85 864
		<u>-190 211</u>	<u>-85 559</u>
Resultat efter finansiella poster		599 353	614 386
Resultat före skatt		599 353	614 386
Årets resultat	9	<u>599 352</u>	<u>614 387</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, markanläggning och mark	10,19	12 308 604	4 437 719
Inventarier		50 840	-
Pågående nyanläggningar och förskott	11,19	-	6 197 311
		<u>12 359 444</u>	<u>10 635 030</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		12 359 894	10 635 480
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 559
Avräkning HSB Norr ek för		1 763 748	833 986
Övriga fordringar	12	69 950	12 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	147 691	140 794
		<u>1 981 389</u>	<u>989 635</u>
Summa omsättningstillgångar		1 981 389	989 635
SUMMA TILLGÅNGAR		14 341 283	11 625 115

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		196 065	196 065
Yttre underhållsfond	14	1 087 976	942 229
		<u>1 284 041</u>	<u>1 138 294</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 143 369	3 674 729
Årets resultat		599 352	614 387
		<u>4 742 721</u>	<u>4 289 116</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		6 026 762	5 427 410
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	5 363 043	5 447 695
		<u>5 363 043</u>	<u>5 447 695</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 934 652	84 652
Leverantörsskulder		489 869	129 339
Aktuell skatteskuld		9 317	6 100
Övriga skulder	17	40 242	38 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	477 398	490 926
		<u>2 951 478</u>	<u>750 010</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 341 283	11 625 115

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	789 563	699 946
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	222 630	161 096
	<u>1 012 193</u>	<u>861 042</u>
Erhållen ränta	578	305
Erlagd ränta	-190 789	-61 694
	<u>821 982</u>	<u>799 653</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-61 992	-4 804
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	351 468	39 264
	<u>1 111 458</u>	<u>834 113</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Investeringsverksamheten		
Påbörjade investeringar	-	-6 118 295
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 947 044	-
	<u>-1 947 044</u>	<u>-6 118 295</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 850 000	4 000 000
Amortering av låneskulder	-84 652	-54 652
	<u>1 765 348</u>	<u>3 945 348</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	<u>929 762</u>	<u>-1 338 834</u>
Likvida medel vid årets början	<u>833 986</u>	<u>2 172 820</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 763 748</u>	<u>833 986</u>
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	1 763 748	833 986
	<u>1 763 748</u>	<u>833 986</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. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. 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 1,2% 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

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum 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 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteutgifter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. 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.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter*	3 188 312	2 979 564
Hysesintäkter	276 243	220 400
Intäkter el	105 115	116 574
Intäkter bredband	135 000	135 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 407	22 189
Intäkter gemensamhetsutrymmen	300	-
	3 725 377	3 473 727
<i>Avgår</i>		
	3 725 377	3 473 727

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, tv.
Utöver det tillkommer individuell mätning och debitering av el samt ett obligatoriskt tillägg för bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga intäkter, andrahandsuthyrningar mm	29 415	22 672
	29 415	22 672

Not 4 Drift

	2023	2022
Fastighetsskötsel	302 237	303 923
Snöröjning och halkbekämpning	131 580	111 829
Reparationer	125 902	121 627
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	215 724	206 332
Uppvärmning	575 415	540 226
Vatten	240 750	258 134
Renhållning	132 859	130 377
Förvaltningskostnader	319 605	337 189
Försäkring	70 536	65 392
Fastighetsskatt/avgift	158 290	151 990
Kommunikation och media		
Datakommunikation	141 240	140 625
Kabel-TV	116 705	113 235
	2 530 843	2 480 879

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial och - inventarier		3 293
Kreditupplysningar och kontorsmaterial	12 034	20 090
Kundförluster	334	78
Bank - och konsultkostnader	184	760
Bolagsverket, övrigt	7 153	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	31 000	31 000
	50 705	56 021

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden enligt stämmobeslut	78 700	76 200
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	4 000
Sociala kostnader förtroendevalda	15 432	14 933
	<u>98 132</u>	<u>95 133</u>
 <i>Kostnader för löner</i>		
Pensionskostnader	200	200
Övriga möteskostnader personal	4 465	3 125
	<u>102 797</u>	<u>98 458</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	178 114	154 710
Inventarier	2 210	-
Markinventarier	42 306	6 386
	<u>222 630</u>	<u>161 096</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	190 789	85 852
Övriga finansiella kostnader	-	12
Summa	<u>190 789</u>	<u>85 864</u>

Not 9 Årets resultat

	2023	2022
Årets resultat	599 352	614 387
Reservering till yttre underhållsfond	-204 000	-130 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	58 253	-
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>453 605</u>	<u>484 387</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
 Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 10 Byggnader,markanläggningar och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	12 303 041	12 303 041
-Årets anskaffningar	225 432	-
-Omklassificeringar	7 865 873	-
Summa ack.anskaffningsvärde byggnader och markanläggningar	20 394 346	12 303 041
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-8 104 092	-7 942 997
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-220 420	-161 096
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 324 512	-8 104 093
 Bokfört värde byggnader	6 540 977	4 015 909
Bokfört värde markanläggningar	5 528 857	183 040
Bokfört värde mark	238 770	238 770
Summa bokfört värde byggnader och mark	12 308 604	4 437 719
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1961):	42 668 000	42 668 000
Taxeringsvärde mark:	18 260 000	18 260 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	6 197 311	79 016
Under året yttre miljön	1 668 563	6 118 295
Omklassificeringar	-7 865 874	-
Redovisat värde vid årets slut	-	6 197 311

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar moms	68 756	11 273
Skattekonto	1 194	1 023
	69 950	12 296

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Gemensamhetsel	39 887	38 800
Försäkring	50 468	45 306
Kabeltv	30 062	29 155
Bredband	22 501	22 501
Övrigt	4 773	5 032
	147 691	140 794

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	942 229	812 229
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	204 000	130 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-58 253	-
Fondbehållning vid årets slut	1 087 976	942 229

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Swedbank	2025-08-25	0,91	733 317	757 969
Swedbank	2025-04-25	0,97	764 378	784 378
Stadshypotek	2027-06-30	3,64	3 950 000	3 990 000
Stadshypotek	2024-02-15	4,55	1 850 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			7 297 695	5 532 347
Nästa års amortering			-84 652	-84 652
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-338 608	-338 608
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			6 874 435	5 109 087
Totala skulder på bokslutsdagen			7 297 695	5 532 347
Avgår kortfristig del			-1 934 652	-84 652
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 363 043	5 447 695

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	84 652	84 652
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 850 000	-
	1 934 652	84 652

Not 17 Övriga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Personalens källskatt	24 810	24 060
Upplupna arbetsgivaravgifter	15 432	14 933
	40 242	38 993

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Räntor	36 127	25 420
Förutbetalda avgifter/hyror	296 025	324 226
Borevision	9 400	9 400
El	23 513	20 838
Fjärrvärme	86 868	76 438
Övrigt	25 465	34 604
	477 398	490 926

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	8 273 650	8 273 650
	8 273 650	8 273 650

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

Denna årsredovisning är digitalt signerad den dag som framgår av vår digitala underskrift

Joel Bergström

Ann-Marie Heikkilä

Emma Olsson

Milla Barsk

Hannes Edvartsen

Ulf Gyllenfjord

Tilde Larsson

Clara Arvidsson Öberg

Pontus Johansson

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

Marina Lugnet
Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Snöklockan i Luleå, org.nr. 7970000-0472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snöklockan i Luleå för räkenskapsåret 2023.

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 31 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas 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. Risker 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 Snöklockan i Luleå för räkenskapsåret 2023 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marina Lugnet
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Snöklockan i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOEL BERGSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:17:10



ULF GYLLEFJORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:27:04



ANN-MARIE HEIKKILÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 09:29:15



PONTUS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-02 kl. 18:05:00



TILDE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 07:12:25



EMMA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-03 kl. 05:14:48



HANNES EDVARTSEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 15:22:57



CLARA ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-20 kl. 09:08:05



MILLA BARSK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-19 kl. 16:04:03



MARINA LUGNET

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 05:38:38



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 08:24:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Snöklockan i Luleå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARINA LUGNET

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 05:40:37



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 08:16:24

