



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Snöklockan i Luleå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Snöklockan i Luleå med säte i LULEÅ org.nr. 797000-0472 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-09-24.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger marken och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Luleå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Snöklockan 16	1961-01-01	1961

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-09-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
90	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 977
28	garageplatser	448
48	p-platser	0
Totalt 166 objekt		5 425

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 30 st 2 rok, 36 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Joel Bergström	Ordförande	2023-05-17	
Ulf Gyllefjord	Ledamot	2023-05-17	
Pontus Johansson	Ledamot	2022-07-01	
Ann-Marie Heikkilä	Ledamot	2021-05-06	
Emma Olsson	Ledamot	2023-05-17	
Milla Barsk	Ledamot	2018-05-09	
Hannes Edvartsen	Ledamot	2023-10-15	2024-05-09
Clara Öberg	Ledamot	2023-10-15	
Tilde Larsson	Ledamot	2023-10-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joel Bergström, Ann-Marie Heikkilä, Clara Öberg, Tilde Larsson, Emma Olsson och Ulf Gyllefjord.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Marie Heikkilä, Joel Bergström och Clara Öberg.

Revisorer har varit: Marina Lugnet vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anton Persson (sammankallande) och John Lagö, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 15 st medlemmar varav 14 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2024-09-03. Då konstaterades sprickor i fasaden som har åtgärdats, dålig fasadbrädor på soprummen som har blivit utbytta, samt flera mindre åtgärder som ses över under kommande år.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

- 1993 Omb badrum ink stambyte
- 2000 Omb ventilation



2006	Gemensamhetsel
2007	Motorvärmarsstyrning
2009	Fasadrenovering samt ommålning trapphus
2011	Belysning trapphus och källare, Målning tvättstugor ink ny tvättutrustning, Nya garageportar
2012	Målning sophus, förrådsbyggnad och staket
2013	Målning av fasadelement och plåtdetaljer
2014	Byte och injustering av stamventiler
2015	Ny takbeläggning på samtliga huskroppar samt sophus
2015	Underhåll av tegelfasad samtliga huskroppar
2017	Renovering bastu med tillhörande relax.
2017	Ommålning av källargångar samt tvättstugor
2019	Tilläggsisolering på vindsbjälklag, Byte av styr och reglerteknik i undercentral
2019	Installation av värmekabel i hänggrännor och stuprör
2021	Dränering av gaveln på sjögatan 5 B och ombyggnation av yttre el
2023	Upprustning yttremiljö, ny IMD anläggning och nya utemöbler

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

Styrelsen har påbörjat arbete med relining av samtliga fastigheter som kommer att slutföras våren 2025.

Styrelsen ser över alternativ för nya lås och bokningssystem samt serva garageportar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 127 och under året har det tillkommit 14 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 123.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	40	162	156	177	128
Skuldsättning, kr/kvm	1 698	1 345	0	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 851	1 466	1 112	319	328
Räntekänslighet, %	3	2	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	204	190	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	709	688	599	576	553
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	91	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	719	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	3 902	3 725	3 474	3 362	3 225
Resultat efter finansiella poster, tkr	-400	599	614	666	480
Soliditet, %	35	42	47	69	66

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

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade avskrivningskostnader för investeringar gjorda 2023 samt att föreningen har statusbesiktat alla lägenheter, balkonger och OVK.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höjning av årsavgifterna 2025 med 4,5%.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	196 065	0	0	196 065
Underhållsfond, kr	1 087 976	0	76 185	1 164 161
S:a bundet eget kapital, kr	1 284 041	0	76 185	1 360 226
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	4 143 369	599 352	-76 185	4 666 536
Årets resultat, kr	599 352	-599 352	-400 449	-400 449
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 742 721	0	-476 634	4 266 087
S:a eget kapital, kr	6 026 762	0	-400 449	5 626 313

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 204 000 kr samt ianspråktagande skett med 127 815 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	4 742 721
Årets resultat, kr	-400 449
Reservation till underhållsfond, kr	-204 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	127 815
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 266 087

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 266 087
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 901 959	3 751 792
Övriga rörelseintäkter		0	3 000
Summa Rörelseintäkter		3 901 959	3 754 792
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-3 349 179	-2 509 595
Övriga externa kostnader	Not 4	-89 453	-130 206
Personalkostnader	Not 5	-119 265	-102 797
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-492 289	-222 630
Summa Rörelsekostnader		-4 050 186	-2 965 229
Rörelseresultat		-148 226	789 563
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		590	578
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-252 813	-190 789
Summa Finansiella poster		-252 223	-190 211
Resultat efter finansiella poster		-400 449	599 352
Resultat före skatt		-400 449	599 352
Årets resultat		-400 449	599 352



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	11 821 620	12 308 604
Maskiner och andra tekniska anläggningar		45 535	50 840
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 9	2 417 662	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 284 817	12 359 444
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		450	450
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		450	450
Summa Anläggningstillgångar		14 285 267	12 359 894
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 413 215	1 833 698
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	227 577	147 691
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 640 792	1 981 389
Summa Omsättningstillgångar		1 640 792	1 981 389
Summa Tillgångar		15 926 059	14 341 282

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 12	196 065	196 065
Fond för yttre underhåll		1 164 161	1 087 976
Summa Bundet eget kapital		1 360 226	1 284 041

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		4 666 536	4 143 369
Årets resultat		-400 449	599 352
Summa Fritt eget kapital		4 266 087	4 742 721

Summa Eget kapital		5 626 312	6 026 762
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 830 000	5 363 043
Summa Långfristiga skulder		5 830 000	5 363 043

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 383 043	1 934 652
Leverantörsskulder		510 345	489 868
Skatteskulder		13 007	9 317
Övriga kortfristiga skulder		7	40 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	563 345	477 398
Summa Kortfristiga skulder		4 469 747	2 951 478

Summa Skulder		10 299 747	8 314 520
---------------	--	------------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		15 926 059	14 341 282
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-148 226	789 563
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	492 289	222 630
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	492 289	222 630
Erhållen ränta	590	578
Erlagd ränta	-242 712	-190 789
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	101 940	821 982
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-24 035	-61 992
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	61 572	351 468
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	37 538	289 476
Kassaflöde från den löpande verksamheten	139 478	1 111 458
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 417 662	-1 947 044
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 417 662	-1 947 044
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	1 850 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-84 652	-84 652
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 915 348	1 765 348
Årets kassaflöde	-362 836	929 762
Likvida medel vid årets början	1 763 748	833 986
Likvida medel vid årets slut	1 400 911	1 763 748



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren."

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Beskattnings

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 283 984	3 188 312
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad el	109 741	98 726
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	134 875	135 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	325 200	322 725
	Hyror förbrukningsbaserad el bilplatser	6 403	6 389
	Övriga primära intäkter	65 406	47 122
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	3 925 609	3 798 274
	Hyresbortfall	-23 650	-46 482
	<i>Summa</i>	-23 650	-46 482
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	3 901 959	3 751 792

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

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-432 392	-290 193
	Snö och halk-bekämpning	-144 446	-131 580
	Reparationer	-318 022	-79 941
	Planerat underhåll	-127 815	-58 253
	Försäkringsskador	-89 889	-45 960
	El	-246 218	-215 724
	Uppvärmning	-587 307	-575 415
	Vatten	-275 067	-240 750
	Sophämtning	-117 870	-132 859
	Fastighetsförsäkring	-78 221	-70 536
	Kabel-TV och bredband	-262 373	-256 746
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-161 980	-158 290
	Förvaltningsavtalskostnader	-382 668	-242 232
	Övriga driftkostnader	-124 909	-11 116
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 349 179	-2 509 595

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-3 129	-928
	Administrationskostnader	-31 798	-58 764
	Extern revision	-14 625	-11 500
	Medlemsavgifter	-31 000	-31 000
	Föreningsverksamhet	-7 302	-1 200
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-26 814
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-89 453	-130 206
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Arvode styrelse	-88 300	-78 700
	Sociala avgifter	-26 965	-15 632
	Övriga personalkostnader	0	-4 465
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-119 265	-102 797
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-265 074	-178 114
	Avskrivning på markanläggning	-221 910	-42 306
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-5 305	-2 210
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-492 289	-222 630
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-252 365	-190 789
	Övriga räntekostnader	-448	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-252 813	-190 789

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 814 670	12 111 488
	Ingående anskaffningsvärde mark	238 770	238 770
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	5 579 676	191 553
	Årets investeringar	0	8 091 305
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	20 633 116	20 633 116
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 324 512	-8 104 092
	Årets avskrivningar	-486 984	-220 420
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-8 811 496	-8 324 512
	<i>Utgående redovisat värde</i>	11 821 620	12 308 604
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	42 000 000	42 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	668 000	668 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 400 000	17 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	860 000	860 000
	<i>Summa</i>	60 928 000	60 928 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 960 000	9 960 000
	Varav i eget förvar	0	-1 686 350
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 960 000	8 273 650
Not 9	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	6 197 310
	Årets investeringar relining	2 417 662	0
	Omklassificering till byggnad	0	-6 197 310
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 417 662	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 400 911	1 763 748
	Övriga fordringar	12 304	69 950
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 413 215	1 833 698
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	55 515	50 468
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	172 062	97 223
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	227 577	147 691

Not 12	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll

1 164 161

1 087 976

*Summa Fond för yttre underhåll***1 164 161****1 087 976**

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

*Låneinstitut**Räntesats**Konv. datum**Belopp**Nästa års
amortering*

Swedbank

0,97%

2025-04-25

744 378

20 000

Stadshypotek

3,64%

2027-06-30

3 910 000

40 000

Stadshypotek

3,7%

2025-02-17

1 850 000

0

Stadshypotek

2,59%

2028-09-30

2 000 000

40 000

Swedbank

0,91%

2025-08-25

708 665

24 652

9 213 043**124 652**

Långfristig del

5 830 000

Nästa års amortering av långfristig skuld

80 000

Lån som ska konverteras inom ett år

3 303 043

Kortfristig del

3 383 043

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

124 652

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

498 608

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,00%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

310 344

295 415

Upplupna räntekostnader

46 228

36 127

Övriga upplupna kostnader

206 773

145 856

*Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter***563 345****477 398**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Snöklockan i Luleå, org.nr. 797000-0472

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snöklockan i Luleå 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 31 december 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 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 utsedd av HSB Riksförbund 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. 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 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marina Lugnet
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-04-02 kl. 17:09:14



ULF GYLLEFJORD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:25:53



ANN-MARIE HEIKKILÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 11:19:58



PONTUS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 14:21:57



TILDE LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 19:16:14



EMMA OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 17:31:23



CLARA ÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 11:50:47



MILLA BARSK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 15:17:14



MARINA LUGNET

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 22:06:26



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 09:09:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-06 kl. 22:08:11



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 09:06:16



HSB – där möjligheterna bor

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 föreningsstämmans 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.