



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag 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 2023-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vimmerby kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 331
30	garageplatser	601
Totalt 60 objekt		3 932

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Linda Ebbesson	Ordförande	2023-06-04
Mikael Gunnarsson	Ledamot	2017-04-01
Anna Grundström	Ledamot	2022-06-29
Annelie Marosan	Ledamot	2023-06-04
Per Sigvardsson	Ledamot	2018-06-26
Magdalena Andersson	Ledamot	2023-06-04
Hanna Bengtsdotter	Suppleant	2024-06-12
Jimmi Wickström	Suppleant	2024-06-12

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magdalena Andersson, Annelie Marosan, Linda Ebbesson, Hanna Bergsdotter och Jimmi Wickström.

Styrelsen har under året hållit 11 st 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 2024-05-22. På stämman deltog 20 varav 2 genom fullmakt röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 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 2024-09-11.

Byggt insynsskydd efter nedtagning av häck, enligt kommunens regler, på nedre området emot gångbanan.

Nedtagning av 11 st granar på övre området.

Föreningen har under 2024 återfört en tidigare nedskrivning av fastigheterna i Snövit 13 Vimmerby. Därav stor påverkan på resultat med 4 304 203 kr och ackumulerade avskrivningar på byggnad.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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	Fasad målning samtliga hus samt tak tvätt.
2022	Markköp av Vimmerby Kommun enligt detaljplan Snövit 13.
2023	Installation av 14 st laddstolpar för elbilar/laddhybrider.
2024	Byte ytterdörrar samt 12 st takfönster .

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

OVK Besiktning samt byte till LED belysning i ytermiljö.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 49 och under året har det tillkommit 2 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	262	221	295	306	304
Skuldsättning, kr/kvm	3 749	3 846	3 942	4 166	4 329
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 426	4 539	4 653	4 917	5 110
Räntekänslighet, %	6	7	7	8	8
Energikostnad, kr/kvm	51	46	42	41	39
Årsavgifter, kr/kvm	691	665	624	618	618
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	91	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	617	597	587	581	582
Nettoomsättning, tkr	2 428	2 341	2 296	2 285	2 287
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 610	380	714	739	-1 915
Soliditet, %	43	30	28	25	22

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 för 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.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 427 773	2 340 961
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	7 808
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		2 427 773	2 348 769
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-733 822	-911 135
Underhåll enligt plan	Not 5	-85 198	-48 783
Övriga externa kostnader	Not 6	-185 352	-135 923
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-127 832	-131 665
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	3 665 167	-438 415
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		2 532 962	-1 665 922
RÖRELSERESULTAT		4 960 735	682 848
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		23 752	18 234
Räntekostnader och liknande resultatposter		-374 598	-320 724
Övriga finansiella poster	Not 9	-120	-120
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-350 966	-302 610
ÅRETS RESULTAT		4 609 769	380 238



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	24 049 771	19 180 771
Inventarier och installationer	Not 11	34 668	0
Summa materiella anläggningstillgångar		24 084 439	19 180 771
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		24 084 939	19 181 271
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		1 072 788	1 673 710
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	10 928	95 661
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	78 312	105 620
Summa kortfristiga fordringar		1 162 028	1 874 991
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 000 000	1 000 000
Summa kortfristiga placeringar		1 000 000	1 000 000
Kassa och bank			
Kassa		1 500	1 500
Summa kassa och bank		1 500	1 500
Summa omsättningstillgångar		2 163 528	2 876 491
SUMMA TILLGÅNGAR		26 248 467	22 057 762



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 893 018	2 893 018
Fond för yttre underhåll	1 485 173	1 107 371
Summa bundet eget kapital	4 378 191	4 000 389
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	2 217 978	2 215 543
Årets resultat	4 609 769	380 238
Summa fritt eget kapital	6 827 748	2 595 780
Summa eget kapital	11 205 939	6 596 170
Skulder		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	Not 167 106 357	14 741 712
Summa långfristiga skulder	7 106 357	14 741 712
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 635 355	378 560
Leverantörsskulder	40 990	81 120
Aktuell skatteskuld	Not 1715 866	12 029
Övriga kortfristiga skulder	Not 181 407	1 407
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19242 553	246 764
Summa kortfristiga skulder	7 936 171	719 880
Summa skulder	15 042 528	15 461 592
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	26 248 467	22 057 762



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	4 960 735	682 848
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	-3 665 167	438 415
Övriga poster	0	0
	1 295 568	1 121 263
Erhållen ränta	23 835	20 689
Erlagd ränta	-378 420	-312 022
Betald inkomstskatt	0	0
Övriga poster	-120	-120
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	940 863	829 810
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av lager	0	0
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	111 958	-129 090
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-36 682	64 377
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 016 140	765 096
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-1 195 166	-178 496
Investeringar i maskiner/inventarier	-43 335	0
Investeringar/försäljningar av finansiella anläggningstillgångar	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-1 238 501	-178 496
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-378 560	-378 560
Inbetalda insatser	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-378 560	-378 560
ÅRETS KASSAFLÖDE	-600 921	208 040
Likvida medel vid årets början	2 675 210	2 467 170
Likvida medel vid årets slut	2 074 288	2 675 210
	-600 921	208 040

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

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 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.

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	2 205 648	2 120 760
Årsavgift TV/bredband	95 760	95 760
Hysesintäkt garage och bilplatser	117 000	117 000
Konsumtionsavgift el	5 688	5 120
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	3 677	2 321
	2 427 773	2 340 961
I Årsavgift ingår vatten och tv / bredband.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Elstöd	0	7 808
	0	7 808
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-35 548	-273 641
El	-54 269	-58 218
Vatten	-144 746	-122 465
Renhållning	-59 641	-56 432
TV, bredband, iptelefoni	-98 584	-98 584
Obligatoriska besiktningar	-3 438	-3 313
Serviceavtal	-75 212	-37 167
Förvaltningskostnader	-44 109	-59 864
Försäkringar	-30 595	-31 507
Fastighetsskatt	-186 835	-167 605
Övriga driftskostnader	-845	-2 340
	-733 822	-911 135
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	0	-34 000
Underhåll mark och utemiljö	-85 198	-14 783
	-85 198	-48 783
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-14 845	-11 530
Övriga förvaltningskostnader	-82 666	-87 845
Kostnader överlåtelse och panter	-5 157	-2 363
Föreningsverksamhet	-4 731	-3 182
Kontorsutrustning och -material	-1 390	-1 742
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	0	-838
Konsulter	-55 625	-6 360
Förbrukningsinventarier	0	-575
Medlemsavgifter HSB	-17 860	-16 354
Stämma och styrelse	-3 078	-5 134
	-185 352	-135 923
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	Inga	Inga
Arvode till styrelsen	-59 625	-64 495
Vicevärdsarvode	-42 000	-42 000
Övriga arvoden	-900	-900
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-22 307	-21 270
	-127 832	-131 665
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-630 369	-438 415
Installationer och inventarier	-8 667	0
Återföring av tidigare nedskrivning av byggnad	4 304 203	
	3 665 167	-438 415
Not 9 ÖVRIGA FINANSIELLA POSTER		
Bankkostnader samt aviseringsavgifter	-120	-120
	-120	-120

2024-12-31

2023-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2110.

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	37 404 453	37 225 957
Årets investering byggnader	1 195 166	178 496
Ingående anskaffningsvärde mark	1 473 306	1 473 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	40 072 925	38 877 759

Accumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-9 448 885	-9 010 470
Årets avskrivningar byggnader	-630 369	-438 415
Återförd nedskrivning byggnad	-5 943 900	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 023 154	-9 448 885

Nedskrivning byggnader	0	-10 248 103
------------------------	---	-------------

Utgående redovisat värde	24 049 771	19 180 771
---------------------------------	-------------------	-------------------

Redovisade värden byggnader	22 576 465	17 707 465
Redovisade värden mark	1 473 306	1 473 306

Fastighetsbeteckning: Snövit 13 Vimmerby

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder småhus	1991	18 958 000	5 920 000	24 878 000	22 314 000
		18 958 000	5 920 000	24 878 000	22 314 000

	2024-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
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 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	117 131	117 131
Årets investeringar	43 335	0
Utgående anskaffningsvärden	160 466	117 131
Ingående avskrivningar	-117 131	-117 131
Årets avskrivningar	-8 667	0
Utgående avskrivningar	-125 798	-117 131
Utgående redovisat värde	34 668	0

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

2024-12-31

2023-12-31

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	10 928	794
Övriga kortfristiga fordringar	0	94 867
	10 928	95 661

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	35 320	34 031
Förutbetalad kabel-TV och bredband	24 671	24 646
Förutbetalad administration	18 321	17 860
Upplupna ränteintäkter	0	83
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	29 000
	78 312	105 620

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,10%	2025-03-11	1 000 000	1 000 000
			1 000 000	1 000 000

Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		1,06%	2026-09-30	3 224 363	84 852
Stadshypotek AB		3,92%	2026-12-01	3 966 846	0
Stadshypotek AB		4,14%	2025-12-01	2 826 663	110 000
Vimmerby Sparbank		1,31%	2025-05-01	1 120 000	80 000
Vimmerby Sparbank		1,35%	2025-09-01	3 603 840	103 708
				14 741 712	378 560

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 106 357**

Nästa års amortering av långfristig skuld 84 852
 Lån som ska konverteras inom ett år 7 550 503
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **7 635 355**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,51%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 514 240
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 12 848 912
 Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Not 17 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld	14 912	12 016
Slutskatteskuld föregående år	954	13
	15 866	12 029

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 050	1 050
Arbetsgivaravgifter	357	357
	1 407	1 407

	2024-12-31	2023-12-31
Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	11 927	13 292
Upplupna räntekostnader	18 498	22 320
Upplupen revision	13 300	11 330
Förutbetalda årsavgifter och hyror	198 828	185 610
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 212
	242 553	246 764

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	Morgan Nilsson BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Snövitt i Vimmerby 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 Snövit i Vimmerby 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 provar 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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Leijon
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-03-30 kl. 10:23:16



MIKAEL GUNNARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 18:14:17



ANNA GRUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 17:55:31



PER SIGVARDSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-28 kl. 14:54:44



MAGDALENA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:01:41



ANNELIE MAROSAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 17:32:40



ERIK LEIJON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-01 kl. 20:03:08



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 08:57:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-01 kl. 20:05:03



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 08:46:43



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 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 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.