



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB bostadsrättsförening Snöklockan i Luleå
797000-0472

2022-01-01 - 2022-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB bostadsrättsförening Snöklockan i Luleå, 797000-0472 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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	
Bilplatser med motorvärmare.	39	
Bilplatser med motorvärmare färdigställs under 2023	9	

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 hänggrännor och struprör
2011 Nya garageportar	2021 Dränering av fastigheten och ombyggnation av yttre el
2012 Målning sophus, förrådsbyggnad och staket	
2013 Målning av fasadelement och plåtdetaljer	
2014 Byte och justering av stamventiler	

2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört större underhållsåtgärder och investeringar:

-Fortsatt upprustning utvändig miljö enligt bygglov.

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 färdigställa de yttre arbeten som påbörjades under 2022.

Planerade åtgärder avses finansieras med egna- och lånade medel.

Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat att höja årsavgifterna med 7%. Senast höjde styrelsen årsavgifterna med 4% för år 2022.

Vid jämförelse med andra HSB bostadsrättsföreningar byggda på 60-70 talet är föreningens driftskostnader/m² något högre. Medlemmarnas månadsavgift/m² är lägre och föreningens låneskuld/m² är väsentligt lägre än jämförbara HSB föreningar.

Årets avsättning till underhållsfond 130 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Marknadsanalys

Föreningens ekonomi har granskats av företaget allabrf. Ett företag som är helt oberoende från förvaltare, mäklare, banker och andra aktörer. Vid analysen av brf Snöklockan har bokslut, belåning, avgiftsnivå, kassaflöde, rörelsekostnader och räntekänslighet legat till grund för tilldelning av betyget A+. Högsta betyg är A++ och lägsta betyg är C.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Edde Hjerpe	ordförande
Joel Bergström	vice ordförande
Marja-Leena Komulainen	sekreterare
Milla Barsk	ledamot
Iris Fredriksson	ledamot
Ann-Marie Heikkilä	ledamot
Pontus Johansson	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Edde Hjerpe, Marja-Leena Komulainen och Ann-Marie Heikkilä.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Edde Hjerpe, Joel Bergström, och Iris Fredriksson, två i förening.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Ida Boman .

Valberedning

Valberedning har varit Ida Boman .

Representanter i HSB Norrs årsstämma

Föreningens fullmäktige representant är Edde Hjerpe samt Joel Bergström som suppleant.

Studie och fritidsverksamhet

Studieorganisatör har varit Edde Hjerpe

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-04. Vid stämman deltog 21 medlemmar.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 127 (127) medlemmar varav HSB Norr utgör en. 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.

Framtidsutveckling

De bostadsrätter som kommer ut på den öppna marknaden till försäljning är eftertraktade objekt. Prisbilden för bostadsrätter är gynnsam för föreningens medlemmar med en god värdetillväxt.

Framtidsvision

Bostadsrättsföreningen Snöklockan skall vara ett trivsamt bostadsområde med attraktiva lägenheter. Med god boendekomfort för medlemmarna skall föreningen verka för självförsörjning inom energiområdet.

Mål

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Snöklockan skall med bibehållen god ekonomi förverkliga framtidsvisionen och stimulera till inflyttning av nya medlemmar i föreningen.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning i tkr	3 474	3 362	3 225	3 152	3 118
Resultat efter fin.poster i tkr	614	666	480	597	579
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	599	576	553	537	527
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	498	484	494	453	457
Låneskuld, kr/m2 totalyta	1 112	319	328	337	346
Genomsnittlig ränta lån i %	2,4	1,5	1,6	1,3	1,3
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	189	163	168	152	135
Likviditet i %*	132	360	156	108	243
Soliditet**	47	69	66	63	58
Sparande, kr/m2 totalyta***	156	177	128	149	142

* Likviditet = Omsättningstillgångar/Kortfristiga skulder

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

*** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 5 532 347 kr. Under året har föreningen amorterat 84 652 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på ca 65 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	196 065	812 229	3 138 309	666 420
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-04			666 420	-666 420
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-		
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		130 000	-130 000	
Årets resultat				614 387
Vid årets slut	196 065	942 229	3 674 729	614 387

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 674 729
Årets resultat	614 387
Totalt att disponera	4 289 116

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning

4 289 116

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 473 727	3 361 772
Övriga rörelseintäkter	3	22 672	98 155
		<u>3 496 399</u>	<u>3 459 927</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 480 879	-2 411 137
Underhåll		-	-61 250
Övriga externa kostnader	5	-56 021	-61 297
Personalkostnader	6	-98 458	-89 933
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-161 096	-152 096
		<u>-2 796 453</u>	<u>-2 775 713</u>
Rörelseresultat		699 946	684 214
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		305	179
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-85 864	-17 973
		<u>-85 559</u>	<u>-17 794</u>
Resultat efter finansiella poster		614 387	666 420
Resultat före skatt		614 387	666 420
Årets resultat	9	614 387	666 420

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader, markanläggning och mark	10,19	4 437 719	4 598 814
Pågående nyanläggningar och förskott	11,19	6 197 311	79 016
		<u>10 635 030</u>	<u>4 677 830</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		450	450
		<u>450</u>	<u>450</u>
Summa anläggningstillgångar		10 635 480	4 678 280
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 559	1 378
Avräkning HSB Norr ek för		833 986	2 172 820
Övriga fordringar	12	12 296	12 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	140 794	136 858
		<u>989 635</u>	<u>2 323 345</u>
Summa omsättningstillgångar		989 635	2 323 345
SUMMA TILLGÅNGAR		11 625 115	7 001 625

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		196 065	196 065
Yttre underhållsfond	14	942 229	812 229
		<u>1 138 294</u>	<u>1 008 294</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 674 729	3 138 309
Årets resultat		614 387	666 420
		<u>4 289 116</u>	<u>3 804 729</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		5 427 410	4 813 023
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,19	5 447 695	1 542 347
		<u>5 447 695</u>	<u>1 542 347</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	84 652	44 652
Leverantörsskulder		129 339	112 506
Aktuell skatteskuld		6 100	14 898
Övriga skulder	17	38 993	34 528
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	490 926	439 671
		<u>750 010</u>	<u>646 255</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 625 115	7 001 625

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 BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 1,3 % 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.

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.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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 1 519 kr/lgh för 2022, 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 ränteintäkter 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. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Avgifter	2 979 564	2 865 048
Hysesintäkter	220 400	221 200
Intäkter el	116 574	112 946
Intäkter bredband	135 000	135 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	22 189	27 578
	<u>3 473 727</u>	<u>3 361 772</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkringsersättningar, andrahandsuthyrningar mm	22 672	98 155
	<u>22 672</u>	<u>98 155</u>

Not 4 Drift

	2022	2021
Fastighetsskötsel	303 923	316 099
Snöröjning och halkbekämpning	111 829	53 557
Reparationer	121 627	124 710
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	206 332	214 213
Uppvärmning	540 226	544 568
Vatten	258 134	221 087
Renhållning	130 377	126 443
Förvaltningskostnader	337 189	349 650
Försäkring	65 392	62 075
Fastighetsskatt/avgift	151 990	147 750
Kommunikation och media		
Datakommunikation	140 625	140 996
Kabel-TV	113 235	109 989
	<u>2 480 879</u>	<u>2 411 137</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	3 293	304
Kreditupplysningar och kontorsmaterial	20 090	19 615
Kundförluster	78	168
Bank - och konsultkostnader	760	9 510
Bolagsverket, övrigt	800	700
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	31 000	31 000
	<u>56 021</u>	<u>61 297</u>

Not 6 Personalkostnader

2022 2021

Vicevärd har varit HSB Norr och Veteranpoolen

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	76 200	71 900
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 000	4 000
Sociala kostnader förtroendevalda	14 933	11 758
	<u>95 133</u>	<u>87 658</u>

Kostnader för löner

Pensionskostnader	200	200
Övriga möteskostnader personal	3 125	2 075
	<u>98 458</u>	<u>89 933</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2022 2021

Byggnader	154 710	149 967
Markinventarier	6 386	2 129
	<u>161 096</u>	<u>152 096</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

2022 2021

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	85 852	17 973
Övriga finansiella kostnader	12	-
Summa	<u>85 864</u>	<u>17 973</u>

Not 9 Årets resultat

2022 2021

Årets resultat	614 387	666 420
Reservering till yttre underhållsfond	-130 000	-35 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-	61 250
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>484 387</u>	<u>692 670</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

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
- Vid årets början	12 303 041	11 755 748
- Årets anskaffningar	-	547 293
Summa ack. anskaffningsvärde byggnader och markanläggningar	12 303 041	12 303 041
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-7 942 997	-7 790 901
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-161 095	-152 096
Summa ackumulerade avskrivningar	-8 104 092	-7 942 997
 Bokfört värde byggnader	4 015 909	4 170 620
Bokfört värde markanläggningar	183 040	189 425
Bokfört värde mark	238 770	238 769
Summa bokfört värde byggnader och mark	4 437 719	4 598 814
 Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1961):	42 668 000	34 607 000
Taxeringsvärde mark:	18 260 000	14 437 000

Not 11 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	79 016	79 016
Under året yttre miljön	6 118 295	-
Redovisat värde vid årets slut	6 197 311	79 016

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga kortfristiga fordringar moms	11 273	11 460
Skattekonto	1 023	829
	12 296	12 289

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Gemensamhetsel	38 800	38 800
Försäkring	45 306	42 742
Kabeltv	29 155	28 306
Bredband	22 501	22 501
Övrigt	5 032	4 509
	140 794	136 858

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	812 229	838 479
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	130 000	35 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-	-61 250
Fondbehållning vid årets slut	942 229	812 229

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Swedbank	2025-08-25	0,91	757 969	782 621
Swedbank	2025-04-25	0,97	784 378	804 378
Stadshypotek	2027-06-30	3,64	3 990 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			5 532 347	1 586 999
Nästa års amortering			-84 652	-44 652
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-338 608	-178 608
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			5 109 087	1 363 739
Totala skulder på bokslutsdagen			5 532 347	1 586 999
Avgår kortfristig del			-84 652	-44 652
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			5 447 695	1 542 347

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	84 652	44 652
	84 652	44 652

Not 17 Övriga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Personalens källskatt	24 060	22 770
Upplupna arbetsgivaravgifter	14 933	11 758
	38 993	34 528

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Räntor	25 420	1 249
Förutbetalda avgifter/hyror	324 226	277 285
Borevision	9 400	9 400
El	20 838	22 929
Fjärrvärme	76 438	79 675
Övrigt	34 604	49 133
	490 926	439 671

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	8 273 650	2 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	8 273 650	2 000 000

Eventalförpliktelser

Inga *Inga*

Luleå 2023-04-13

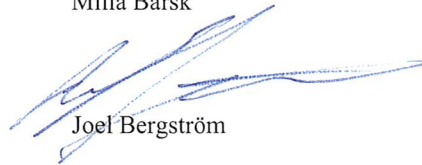

Edde Hjerpe



Ann-Marie Heikkilä


Iris Fredriksson


Milla Barsk


Marja-Leena Komulainen


Joel Bergström


Pontus Johansson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-04-21


Marina Lugnet
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Snölockan i Luleå för räkenskapsåret 2022 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 den 27, 4 2023

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marina Lugnet
Av föreningen vald 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 handlingar 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.