



ÅRSREDOVISNING 2022-07-01 - 2023-06-30

HSB:s Brf Snödroppen
794700-1033



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Snödroppen, 794700-1033 får härmed avge årsredovisning för 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 Snödroppen 2 och 6. Fastigheten uppfördes under år 1956 och består av 3 huskroppar med 102 lägenheter. Gatuadress Getbergsvägen 7, 9 och 11. Dessutom finns 1 lokal, 23 garage och 68 bilplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå Kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
1 rum och kök	18	405
2 rum och kök	48	2 784
3 rum och kök	36	2 760
Bostäder	102	5 949
Lokaler	1	10
Garageplatser	23	
Bilplatser med motorvärmare.	68	

Underhåll

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

Gjorda underhåll och investeringar

1991 Fasadbeklädnad	2015 Utomhusbelysning
1995 Badrum	2015 Upprustning innnergårdar
1995 Fönster	2015 Rening värmesystem
2003 Balkongbyte	2016 Upprustning av innnergårdar och utemiljö
2005 Gemensamhetsel	2017 Nytt cykelskjul vid Getbergsv. 11
2008 Ventilation	2017 Ommålning entréer
2008 Fastighetsboxar	2018 Bytt armaturer ute och inne
2010 Nya lägenhetsdörrar	2019 Kodlås till alla entréer
2010 Tätning dagvattenledning tak	2019 Hissar (uppdaterad elektronik)
2010 Miljörum	2020 Installation 5 st laddboxar
2013 Fasader (infästning fibercementplattor)	2022 Takbyte
2013 Ny undercentral till fjärrvärmn	2023 Laddboxar 16 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen slutfört takbyte på samtliga hus och garage. Slutlig kostnad för projektet är 2 356 tkr. Föreningen har även installerat 16 laddpunkter för elbilsaddning. För installationen har naturvårdsverket beviljat ett bidrag med 50 % av kostnaden (113 tkr). Utöver detta har föreningen bytt ut tvättmaskiner och torktumlare.

Pågående projekt är: Byte av dagvattenledningar enligt kommunens anmodan, dränering av husens norra och västra sidor. Asfaltering av parkeringsplatser mot Getbergsvägen samt ett större energiprojekt. Totalt väntas dessa projekt uppgå till ca 14 mkr.

Styrelsen genomförde den stadgeenliga besiktningen våren 2022.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast den 1 juli 2013 med 2 %. Styrelsen har fastställt budgeten för 2023-2024 och beslutat om att höja avgifterna med 3 % from 2023-07-01. Årsavgifterna uppgår efter höjningen till i genomsnitt 808 kr/m2.

Årets avsättning till underhållsfond 21000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Elisabeth Nilsson	ordförande
Kim Ekman	vice ordförande
Rebecca Strömberg	ledamot
Eva Ökvist	ledamot
Mikael Burström	ledamot
Maja Östlund	ledamot
Henrik Hellberg	utsedd av HSB Norr

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Elisabeth Nilsson, Rebecca Strömberg och Mikael Burström.

Styrelsen har under året hållit 7 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eva Ökvist, Kim Ekman, Elisabeth Nilsson och Mikael Burström, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Per-Olov Larsson, vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Erland Ceder, Maria Lindberg och Björn Wiklund med Erland Ceder som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-27. Vid stämman deltog 21 medlemmar. Inga motioner hade inkommit.

Väsentliga avtal

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

Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning i tkr	5 180	5 177	5 119	5 120	5 149
Resultat efter fin.poster i tkr	173	1 213	1 373	1 393	1 644
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	784	784	784	784	784
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	576	536	515	520	549
Låneskuld, kr/m2 totalyta	2 202	535	548	561	874
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1	1,1	1,5	1,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	595	629	643	628	586
Sparande, kr/m2 totalyta	128	277	284	285	327
Soliditet i %**	51,4	78,3	76,6	73,6	64,5

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 13 100 000kr. Under kommande år ska föreningen amorterat 280 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år.

Medlemsinformation

Under året har 17 (12) lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 137 (134) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	174 800	3 740 363	10 118 416	1 213 010
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-11-27			1 213 010	-1 213 010
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-221 807	221 807	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		21 000	-21 000	
Årets resultat				172 699
Vid årets slut	174 800	3 539 556	11 532 233	172 699

Handwritten signature

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämman förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	11 532 233
Årets resultat	172 699
Totalt att disponera	11 704 932

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	11 704 932
--------------------------------	-------------------

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

mm

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 179 930	5 177 075
Övriga rörelseintäkter	3	40 584	21 048
		<u>5 220 514</u>	<u>5 198 123</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 425 098	-3 191 081
Underhåll	5	-221 807	-127 783
Övriga externa kostnader	6	-75 177	-60 030
Personalkostnader	7	-273 704	-267 806
Avskrivningar	8	-369 784	-305 846
Övriga rörelsekostnader	9	-575 311	-
		<u>-4 940 881</u>	<u>-3 952 545</u>
Rörelseresultat		<u>279 633</u>	<u>1 245 578</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 567	452
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-108 501	-33 020
		<u>-106 934</u>	<u>-32 568</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>172 699</u>	<u>1 213 010</u>
Resultat före skatt		<u>172 699</u>	<u>1 213 010</u>
Årets resultat		<u>172 699</u>	<u>1 213 010</u>

Handwritten signature

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	12 988 815	11 464 504
Pågående nyanläggningar och förskott	13	13 745 244	127 266
		<u>26 734 059</u>	<u>11 591 770</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	14	945	945
		<u>945</u>	<u>945</u>
Summa anläggningstillgångar		26 735 004	11 592 715
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 728	9 653
Avräkning HSB Norr ek för		2 966 850	7 689 316
Övriga fordringar	15	68 416	15 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	246 673	161 761
		<u>3 292 667</u>	<u>7 876 385</u>
Summa omsättningstillgångar		3 292 667	7 876 385
SUMMA TILLGÅNGAR		30 027 671	19 469 100

Handwritten signature

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		174 800	174 800
Yttre underhållsfond		3 539 556	3 740 363
		<u>3 714 356</u>	<u>3 915 163</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		11 532 233	10 118 416
Årets resultat		172 699	1 213 010
		<u>11 704 932</u>	<u>11 331 426</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		15 419 288	15 246 589
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,22	3 020 000	3 100 000
		<u>3 020 000</u>	<u>3 100 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	10 080 000	80 000
Leverantörsskulder		680 653	214 068
Aktuell skatteskuld		24 801	18 939
Fond för inre underhåll	19	284 848	276 212
Övriga skulder	20	35 112	22 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	482 969	510 495
		<u>11 588 383</u>	<u>1 122 511</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 027 671	19 469 100

Handwritten signature

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar - Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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 1,25 % på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018-2019 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 slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 6 871 305 kr.

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022/2023	2021/2022
Avgifter	4 664 652	4 664 052
Hysesintäkter	186 331	190 408
Intäkter el	118 457	126 850
Intäkter bredband	153 000	153 000
Intäkter kabel-tv	39 168	39 168
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	36 959	21 034
Intäkter gemensamhetsutrymmen	300	1 500
	5 198 867	5 196 012

Avgår

Avsättning för fond för inre underhåll	-18 937	-18 937
	5 179 930	5 177 075

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Serviceavgifter	40 584	21 048
	40 584	21 048

Not 4 Drift

	2022/2023	2021/2022
Fastighetsskötsel	396 731	432 582
Snöröjning och halkbekämpning	6 392	5 867
Reparationer	249 428	173 436
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	332 988	312 942
Uppvärmning	847 537	876 349
Vatten	462 628	410 468
Renhållning	304 559	218 950
Förvaltningskostnader	341 704	346 920
Försäkring	61 941	61 601
Fastighetsskatt/avgift	169 501	163 223
Kommunikation och media		
Datakommunikation	143 926	156 676
Kabel-TV	107 763	32 067
	3 425 098	3 191 081

Not 5 Periodisk underhåll

	2022/2023	2021/2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, tvättmaskiner	221 807	127 783
	221 807	127 783

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022/2023	2021/2022
Förbrukningsmtrl	2 905	5 787
Telefon och porto mm	14 874	10 399
Kundförluster	372	509
Juridiska åtgärder	8 688	7 934
Bolagsverket, övrigt	11 597	800
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	36 741	34 601
	75 177	60 030

Handwritten signature

Not 7 Personalkostnader

	2022/2023	2021/2022
Antal anställda	1	1
Vicevärd har varit Jan Lindberg.		

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	42 800	45 825
Vicevärd	46 200	44 450
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	2 000	
Sociala kostnader förtroendevalda	26 476	24 207
	<u>117 477</u>	<u>114 483</u>

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel	104 864	100 724
Sociala kostnader	32 918	31 834
Pensionskostnader	2 184	5 002
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 663	7 188
Övriga personalkostnader	8 599	8 576
	<u>273 705</u>	<u>267 807</u>

Not 8 Avskrivningar

	2022/2023	2021/2022
Byggnader	<u>369 784</u>	<u>305 846</u>
	369 784	305 846

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2022/2023	2021/2022
Restvärdesavskrivning tak	<u>575 311</u>	
	575 311	

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022/2023	2021/2022
Övriga ränteintäkter	<u>1 567</u>	<u>452</u>
	1 567	452

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022/2023	2021/2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	108 300	32 810
Övriga finansiella kostnader	<u>201</u>	<u>210</u>
	108 501	33 020

Not 12 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	28 088 927	28 088 927
-Årets anskaffningar, laddboxar	113 010	
-Årets anskaffningar, tak	2 356 396	
-Årets utrangeringar, tak	<u>-984 498</u>	
	29 573 835	28 088 927
-Vid årets början	-16 850 823	-16 544 977

duu

-Årets utrangering, tak	409 187	
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-369 784	-305 846
	<u>-16 811 420</u>	<u>-16 850 823</u>

Bokfört värde byggnader	12 762 415	11 238 104
Bokfört värde mark	226 400	226 400
	<u>12 988 815</u>	<u>11 464 504</u>

Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1956):	41 284 000	41 284 000
Taxeringsvärde mark:	13 303 000	13 303 000

Not 13 Pågående nyanläggningar

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början	127 266	
Omklassificeringar	-127 266	
Energiprojekt, omdraging dagvatten, dränering	13 745 244	
Investering i tak		127 266
Redovisat värde vid årets slut	<u>13 745 244</u>	<u>127 266</u>

Not 14 Finansiella anläggningstillgångar

	2023-06-30	2022-06-30
Vid årets början	945	945
Redovisat värde vid årets slut	<u>945</u>	<u>945</u>

Andel i HSB Norr	500	500
Andel i Fonus	445	445
	<u>945</u>	<u>945</u>

Not 15 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga kortfristiga fordringar	1 856	
Skattekonto	1 842	9 003
Momsfordran	64 718	6 652
	<u>68 416</u>	<u>15 655</u>

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
El IMD	39 165	54 494
Telenor	27 611	25 501
Bredband	38 250	6 523
HSB Norr	17 300	58 467
Länsförsäkringar	11 337	10 292
Övrigt- Bidrag naturvårdsverket	113 010	6 484
	<u>246 673</u>	<u>161 761</u>

Handwritten signature

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Stadshypotek 244069	2025-01-30	1,02 %	3 100 000	3 180 000
Stadshypotek 234539	2023-08-21	4,40 %	5 000 000	
Stadshypotek	2023-07-03	4,10 %	5 000 000	
Totala skulder på bokslutsdagen			13 100 000	3 180 000
Nästa års amortering			-280 000	-80 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-1 120 000	-320 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			11 700 000	2 780 000
Totala skulder på bokslutsdagen			13 100 000	3 180 000
Avgår kortfristig del			-10 080 000	-80 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			3 020 000	3 100 000

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	280 000	80 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	9 800 000	-
	10 080 000	80 000

Not 19 Fond för inre underhåll

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Vid årets början	276 212	262 175
Årets avsättning	18 937	18 937
Uttag under året	-10 301	-4 900
	284 848	276 212

Not 20 Övriga skulder

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Personalens källskatt	18 447	12 084
Upplupna arbetsgivaravgifter	15 105	9 933
Övriga kortfristiga skulder	1 560	780
	35 112	22 797

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Räntor	81 576	5 406
Förutbetalda avgifter/hyror	323 465	425 762
Borevision	10 950	10 200
El	21 296	22 602
Fjärrvärme	38 681	40 469
Renhållning	7 001	6 056
	482 969	510 495

Not 22 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	<i>16 811 300</i>	<i>16 811 300</i>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	16 811 300	16 811 300
Eventualförpliktelser	<i>1885</i>	<i>1885</i>

sem

Underskrifter

Skellefteå 2023-¹⁰⁻²².....



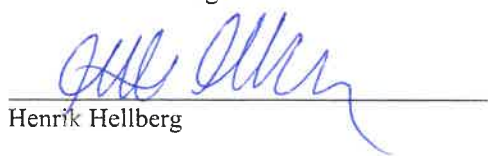
Elisabeth Nilsson



Mikael Burström



Rebecca Strömberg



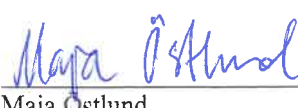
Henrik Hellberg



Kim Ekman



Eva Ökvist



Maja Östlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -¹⁰⁻³⁰.....



Per-Olov Larsson

Av föreningen vald revisor



Anna Maria Christiansson

BoRevision AB

av HSB Riksförbund utsedd revisor