



# Årsredovisning 2025

HSB Brf Klockareberget i Orust

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Klockareberget i Orust med säte i Orust org.nr. 716444-0310 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna i Orust kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Morlanda-Slätthult 1:41	1986-04-17	1989

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 636
<b>Totalt 32 objekt</b>		<b>2 636</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 2 rok, 11 st 3 rok, 10 st 4 rok.

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Orust Glimsås GA:1	G:A	958500-3990	30 / 3054.5	Vägar och allmänna platser

#### Totalt 1 objekt

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ann-Katrin Heikendahl	Ordförande	2022-06-09
Jörgen Hassling	HSB-Ledamot	2019-06-18
Per Svensson	Ledamot	2016-07-07
Susanne Höglind	Ledamot	2022-06-09
Henrik Hakemo	Ledamot	2025-05-22
Victoria Karlsson	Ledamot	2021-05-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Katrin Heikendahl, Susanne Höglind samt Viktoria Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Katrin Heikendahl, Per Svensson, Susanne Höglind och Victoria Karlsson.

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

Valberedning har varit: Birger Segrén (sammanställande) och Peter Olsson, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-11. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

Årsavgiften lämnas oförändrad fr.om. 2026-01-01.

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 2024-09-10.

Efter godkänd slutbesiktning av arbetet med utbyte av dålig fasad och dåliga fönster samt målning av våra fasader var det dags för betalning.

Då var vi tvungna att ta ett lån på 2 milj. kronor.

Vi har bytt filter i alla ventilationsaggregat.

Vi har dessutom gjort en översikt över aggregaten och gjort service på desamma.

Två elpannor är utbytta.

Skrivit avtal med Humlans trädgårdar för klipp av gräs och dylikt.

Det gäller en säsong.

Säsongen 2026 kommer vi att använda oss av Rolle-Polle.

En städdag har vi haft och jobbade då med lite småfix. Vi fick renovera en skada på förrådsbod sedan gräsklipparen stött emot.

En förrådsdörr är också renoverad och målad.  
På övre delen av området tog vi upp plattor och la om desamma.  
I samband med städdagen hade alla tillgång till en container.

Vi har sågat ner ett antal träd och röjsågat längst ner på området. Ganska välbehövligt.

Vi har gjort fuktmätning i alla suterränghus. Fukt påvisades i 4 av 10 lägenheter.  
Vi har påbörjat dränering vid suterränghusens norra gavel. Det fortsätter vi med 2026.

Vi har fotograferat och spolat samtliga stamledningar.

Vi har satt upp en ny anslagstavla vid Kvartershuset.

Har skickat ut info om att varmvattnet måste vara minst 60 gr. Annars finns risk för legionella.

Vi har också gått runt till alla lägenheter och kollat hurpass varmt vattnet är.

Resultatet av detta skickades till Daniels Rör och i vissa lägenheter ska tryck och temp kollas av fackman. Detta har ännu inte skett.

Kvartershuset har varit uthyrt 27 nätter under året.

Vi har bytt försäkringsbolag till Länsförsäkringar.

Under de senaste 10 åren har ventilationsaggregaten bytts ut i samtliga lägenheter.

Alla garageportar är utbytta.

Föreningslokalen är totalrenoverad efter en brand 2012.

Elpannor byts ut allt eftersom de går sönder.

Runt 2010 målades fasaderna på alla lägenheter och andra tillbyggnader

2022-2023 Målningsarbete på lägenheterna i etapp 1-3 (i detta arbete byts de delar av fasaden som har behov av det, även fönster och balkongdörrar.

2024 färdigställdes projektet med etapp 4-5.

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

Vi skall slutföra dränering vid de återstående två gavlarna.

Elpannorna byts ut allt efter de går sönder.

## **Medlemsinformation**

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 43.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	410	374	464	304	381
Skuldsättning, kr/kvm	4 858	4 224	4 349	4 474	4 591
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 858	4 224	4 349	0	0
Räntekänslighet, %	5	5	5	6	6
Energikostnad, kr/kvm	100	90	86	79	78
Årsavgifter, kr/kvm	964	928	885	792	777
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	97	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	972	953	896	824	807
Nettoomsättning, tkr	2 558	2 458	2 337	2 172	2 128
Resultat efter finansiella poster, tkr	518	-2 006	278	-1 737	471
Soliditet, %	18	14	26	23	32

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. Nytt nyckeltal visas from 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

**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. Nytt nyckeltal visas from 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2021-2022 har inte beräknats, därav 0.

**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.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 578 994	0	0	1 578 994
Upplåtelseavgifter, kr	228 000	0	0	228 000
Underhållsfond, kr	560 104	0	719 206	1 279 310
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>2 367 098</b>	<b>0</b>	<b>719 206</b>	<b>3 086 304</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 997 104	-2 006 055	-719 206	-728 157
Årets resultat, kr	-2 006 055	2 006 055	518 178	518 178
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-8 951</b>	<b>0</b>	<b>-201 028</b>	<b>-209 979</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 358 147</b>	<b>0</b>	<b>518 178</b>	<b>2 876 325</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 017 000 kr samt ianspråktagande skett med 297 794 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	-8 951
Årets resultat, kr	518 178
Reservation till underhållsfond, kr	-1 017 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	297 794
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-209 979</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-209 979</b>

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

# Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 557 974	2 457 829
Övriga rörelseintäkter		4 991	54 600
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>2 562 965</b>	<b>2 512 429</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 191 375	-3 713 453
Övriga externa kostnader	Not 4	-60 329	-86 309
Personalkostnader	Not 5	-84 679	-71 551
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-264 986	-266 875
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-1 601 368</b>	<b>-4 138 188</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>961 596</b>	<b>-1 625 759</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 029	1 646
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-444 447	-381 942
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-443 418</b>	<b>-380 296</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>518 178</b>	<b>-2 006 055</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>518 178</b>	<b>-2 006 055</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>518 178</b>	<b>-2 006 055</b>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	14 967 769	15 232 755
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>14 967 769</b>	<b>15 232 755</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**14 968 269 15 233 255**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	980 889	1 514 007
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	65 055	60 487
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 045 944</b>	<b>1 574 494</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank		25 445	25 492
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>25 445</b>	<b>25 492</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**1 071 390 1 599 985**

### Summa Tillgångar

**16 039 659 16 833 240**

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 13	1 806 994	1 806 994
Fond för yttre underhåll		1 279 310	560 104
<b>Summa Bundet eget kapital</b>		<b>3 086 304</b>	<b>2 367 098</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat		-728 157	1 997 104
Årets resultat		518 178	-2 006 055
<b>Summa Ansamlad förlust</b>		<b>-209 978</b>	<b>-8 951</b>

### Summa Eget kapital

**2 876 326** **2 358 147**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	2 994 271	3 215 071
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>2 994 271</b>	<b>3 215 071</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		9 812 017	7 920 017
Leverantörsskulder		71 037	73 364
Skatteskulder		56 376	36 038
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	0	29 707
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	229 632	3 200 896
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>10 169 062</b>	<b>11 260 022</b>

### Summa Skulder

**13 163 333** **14 475 093**

### Summa Eget kapital och skulder

**16 039 659** **16 833 240**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	961 596	-1 625 759
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	264 986	266 875
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>264 986</b>	<b>266 875</b>
Erhållen ränta	1 029	1 646
Erlagd ränta	-447 689	-382 858
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>779 922</b>	<b>-1 740 096</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-8 800	-19 947
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-2 979 718	2 516 040
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>-2 988 518</b>	<b>2 496 093</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 208 596</b>	<b>755 997</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 671 200	-328 800
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 671 200</b>	<b>-328 800</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-537 396</b>	<b>427 197</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 465 375</b>	<b>1 038 178</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>927 980</b>	<b>1 465 375</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	90 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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	6 959 482 kr
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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 463 372	2 368 752
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	76 800	76 800
	Hyror lokaler	9 000	5 400
	Övriga primära intäkter	8 802	6 877
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 557 974</b>	<b>2 457 829</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 557 974</b>	<b>2 457 829</b>
Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-139 902	-200 201
	Snö och halk-bekämpning	-12 500	-26 250
	Reparationer	-30 462	-82 199
	Planerat underhåll	-297 794	-2 724 574
	El	-51 702	-46 798
	Vatten	-211 485	-190 441
	Sophämtning	-102 221	-103 442
	Fastighetsförsäkring	-28 177	-25 616
	Kabel-TV och bredband	-115 968	-115 970
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-159 563	-159 563
	Övriga driftkostnader	-41 600	-38 400
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 191 375</b>	<b>-3 713 453</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-12 480	-10 871
	Extern revision	-16 250	-16 500
	Konsultkostnader	-5 144	-32 554
	Medlemsavgifter	-18 600	-18 600
	Föreningsverksamhet	-5 805	-517
	Övriga förvaltningskostnader	-2 050	-7 266
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-60 329</b>	<b>-86 309</b>

		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
<b>Not 5</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-50 500	-41 500
	Revisionsarvode	-2 000	-2 000
	Övriga arvoden	-15 000	-14 550
	Sociala avgifter	-17 179	-12 936
	Övriga personalkostnader	0	-565
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-84 679</b>	<b>-71 551</b>
<b>Not 6</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-264 986	-264 986
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-1 889
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-264 986</b>	<b>-266 875</b>
<b>Not 7</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-442 348	-381 172
	Övriga räntekostnader	-2 099	-770
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-444 447</b>	<b>-381 942</b>

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	20 814 027	20 814 027
	Ingående anskaffningsvärde mark	658 500	658 500
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>21 472 527</b>	<b>21 472 527</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-6 239 772	-5 974 786
	Årets avskrivningar	-264 986	-264 986
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-6 504 758</b>	<b>-6 239 772</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>14 967 769</b>	<b>15 232 755</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	15 033 000	15 033 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	6 242 000	6 242 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>21 275 000</b>	<b>21 275 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	25 209 000	25 209 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>25 209 000</b>	<b>25 209 000</b>
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	24 603	24 603
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>24 603</b>	<b>24 603</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-24 603	-22 714
	Årets avskrivningar	0	-1 889
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-24 603</b>	<b>-24 603</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga fordringar** **2025-12-31** **2024-12-31***Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	902 534	1 439 884
Övriga fordringar	78 355	74 123
<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>980 889</b>	<b>1 514 007</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter** **2025-12-31** **2024-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	65 055	60 487
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>65 055</b>	<b>60 487</b>

**Not 13 Medlemsinsatser** **2025-12-31** **2024-12-31***Medlemsinsatser*

Medlemsinsatser	1 578 994	1 578 994
Upplåtelseavgifter	228 000	228 000
<i>Summa Medlemsinsatser</i>	<b>1 806 994</b>	<b>1 806 994</b>

**Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Orust Sparbank	2,94%	2026-03-30	7 091 217	108 000
Orust Sparbank	2,94%	2026-03-30	2 500 000	0
Orust Sparbank	3,64%	2027-05-01	3 215 071	220 800
			<b>12 806 288</b>	<b>328 800</b>

Långfristig del	2 994 271
Nästa års amortering av långfristig skuld	220 800
Lån som ska konverteras inom ett år	9 591 217
Kortfristig del	9 812 017
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	328 800
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 315 200
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,12%
Finns swap-avtal	Nej

<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt & Sociala avgifter	0	29 707
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>0</b>	<b>29 707</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	195 067	204 502
	Upplupna räntekostnader	0	3 242
	Övriga upplupna kostnader	34 565	2 993 152
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>229 632</b>	<b>3 200 896</b>

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.  
Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-xx-xx.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Klockareberget i Orust, org.nr. 716444-0310

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Klockareberget i Orust för räkenskapsåret 2025.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred 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 revisionsred 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 Bostadsrättsförening Klockareberget i Orust för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

## Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

## Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Orust

Digitalt signerad av

Isabelle Alvarsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Lundqvist  
Av föreningen vald revisor

# 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.