



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Klockaren i Osby

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB Brf Klockaren i Osby får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Förvaltningsberättelse

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.

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har sitt säte i Osby.

Bostadsrättsföreningens byggnader uppfördes år 1948 på fastigheten Klockaren 9 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adresser är Skogsgatan 9, 9A, 11 och 11 A i Osby.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande

R o k	Antal	Yta m ²
2	27	1 511
3	3	213
	30	1 724
Lokaler, hyresrätt	10	189
Parkeringsplatser	16	

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2021-06-16, varvid 7 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsens sammansättning under året efter ordinarie föreningsstämma

Matilda Danielsson	ordförande	vald till 2022
Jenny Carlsson	vice ordförande	vald till 2023
Emma Branzell	sekreterare	vald till 2022
Jan Nilsson	styrelseledamot	vald till 2022
Sebastian Holmberg	styrelseledamot	vald till 2023
Antonio Fierro	styrelsesuppleant	vald till 2022
Håkan Persson	ledamot utsedd av HSB Skåne	

Av föreningen vald revisor har varit Anette Johansson samt revisor från BoRevision i Sverige AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Vid årets slut bestod valberedningen av styrelsen. *AB*



Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer

Leverantörer	Avtalstyp
E.ON	elavtal
Vattenfall	elavtal
Fjärrvärme i Osby AB	uppvärmning med fjärrvärme
Tele2	kabel-TV
HSB Skåne	ekonomisk och teknisk förvaltning
HSB Skåne	underhållsplansavtal
Länsförsäkringar	fastighetsförsäkring (fullvärde)

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter. Bostadsrättstillägget försäkrar den boendes underhållsansvar utöver den vanliga hemförsäkringen.

Energibesiktning är utförd av HSB Skåne år 2009.
El och statusbesiktning har utförts år 2010.
Radonmätning har utförts år 2015.
OVK, obligatorisk ventilationskontroll, är utförd år 2021.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastighetsbesiktning

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts den 9 september 2021 av representanter för styrelsen och underhållsplanerare från HSB Skåne. Besiktningen ligger till grund för den årliga genomgången och uppdateringen av föreningens underhållsplan. Underhållsplanen, som föreningen köper från HSB Skåne, innehåller kända underhållsåtgärder på föreningens fastighet de kommande 60 åren, när de beräknas genomföras och vad utgiften för åtgärden beräknas uppgå till i dagens prisläge.

Underhåll

Under året har föreningen installerat fiber på fastigheten.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:
Ombyggnad av hela fastigheten utfört år 1989.
Ombyggnad av hiss utfört år 2007.
Renovering av ventilationssystem och nya köksfläktar utfört år 2013-2014.
Balkongrenovering utfört år 2018.
Iordningställande av trädgård utfört år 2018.

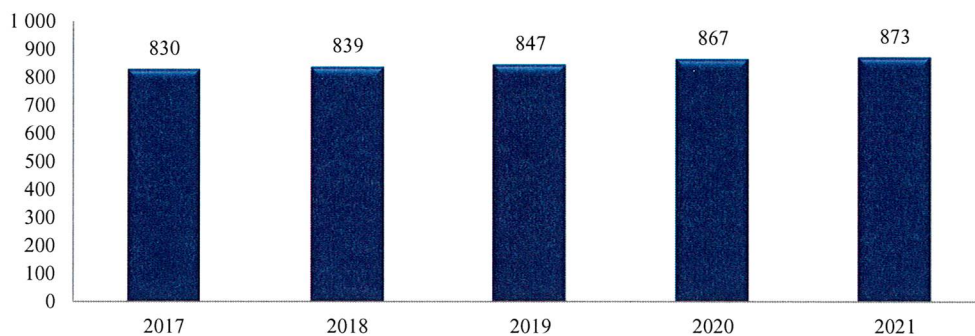
De närmaste åren planerar styrelsen att utföra följande större underhåll:
Relining planeras vara klart år 2022, projektet påbörjades 2021.
Byte av fjärrvärmecentral planeras år 2022.
Fasadtvätt och målningsarbete planeras år 2022.
Byte av djupbrunnspump och vattenledningar i mark.
Stambyte Källare. *AO*



Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 873 kr/m² bostadslägenhetsyta.

Den för år 2022 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna samt hyran för p-platser och lokaler med 2% fr o m 2022-01-01.



Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 3 918 611 kr. Under året har föreningen amorterat 240 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 16 år.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	30
Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6
Antal avgående medlemmar under räkenskapsåret	5
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut	31

Under året har, baserat på kontraktsdatum, fem bostadsrätter överlåtits (förra året överläts två bostadsrätter). Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Skåne innehar även ett medlemskap i föreningen. Det ska noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare samt att om en medlem innehar flera bostadsrätter har medlemmen en röst.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, tkr	1 603	1 603	1 571	1 553
Resultat efter finansiella poster, tkr	283	430	260	80
Eget kapital, tkr	3 476	3 193	2 763	2 503
Taxeringsvärde, tkr	9 859	9 859	9 859	7 593
-varav byggnad, tkr	8 243	8 243	8 243	6 408
Soliditet, %	45%	42%	37%	34%
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta bostäder	873	864	847	839
Hysesintäkt lokal/m ² lokalyta	476	426	461	392
Bankskuld/m ² bostadsrättsyta	2 273	2 412	2 551	2 691
Räntekostnad/m ² bostadsrättsyta	25	52	29	37
Räntekänslighet, %	3%	3%	3%	3%
Belåningsgrad (skuld/tax-värde), %	40%	42%	45%	61%
Avskrivning/m ² byggnadsyta	77	77	80	97
Sparande/m ² byggnadsyta	265	313	286	300
Energikostnad/m ² byggnadsyta	205	200	187	185

A6

**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 210	0	818 989	1 912 681	429 913	3 192 792
Resultatdisposition						
Balanseras i ny räkning				429 913	-429 913	0
Reservering till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan			79 000	-79 000		0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-77 243	77 243		0
Årets resultat					282 985	282 985
Belopp vid årets utgång	31 210	0	820 746	2 340 837	282 985	3 475 777

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat före reservering/ianspråktagande av yttre fond	2 342 594
Reservering till fond för yttre underhåll, enligt underhållsplan	-79 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för planerat underhåll	77 243
Årets resultat	282 985
Summa till stämmans förfogande	2 623 821

Styrelsen föreslår följande disposition

Balanseras i ny räkning	2 623 821
-------------------------	-----------

At



Resultaträkning		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 603 450	1 602 596
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 667	1 152
Summa rörelseintäkter		1 606 117	1 603 748
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-954 562	-868 608
Underhåll enligt plan	Not 5	-77 243	-20 705
Övriga externa kostnader	Not 6	-60 270	-39 009
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-44 495	-43 956
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-147 369	-147 366
Summa rörelsekostnader		-1 283 938	-1 119 643
Rörelseresultat		322 179	484 105
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 721	3 813
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 915	-58 005
Summa finansiella poster		-39 194	-54 192
Årets resultat		282 985	429 913 <i>AO</i>

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 6 064 983 6 212 352*Summa materiella anläggningstillgångar* 6 064 983 6 212 352*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 10 500 500*Summa finansiella anläggningstillgångar* 500 500**Summa anläggningstillgångar** **6 065 483** **6 212 852****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Hyres- och avgiftsfordringar

2 380 0

Avräkningskonto HSB

5 086 5 409

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 4 575 1 839

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 9 178 9 078*Summa kortfristiga fordringar* 21 219 16 326*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar

Not 13 300 000 700 000*Summa kortfristiga placeringar* 300 000 700 000*Kassa och bank*

Bank

Not 14 1 375 456 668 999*Summa kassa och bank* 1 375 456 668 999**Summa omsättningstillgångar** **1 696 675** **1 385 325****Summa tillgångar** **7 762 159** **7 598 177** ⁴⁰

**Balansräkning** **2021-12-31** **2020-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	31 210	31 210
Fond för yttre underhåll	820 746	818 989
Summa bundet eget kapital	851 956	850 199

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 340 837	1 912 681
Årets resultat	282 985	429 913
Summa fritt eget kapital	2 623 821	2 342 594

Summa eget kapital**3 475 777** **3 192 792****Skulder***Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 15	3 918 611	4 158 611
Medlemmarnas inre fond	Not 16	5 004	5 004
Leverantörsskulder		94 799	51 642
Aktuell skatteskuld	Not 17	1 182	2 183
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	8 518	8 326
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	258 268	179 619
Summa kortfristiga skulder		4 286 382	4 405 385

Summa skulder**4 286 382** **4 405 385****Summa eget kapital och skulder****7 762 159** **7 598 177** ^{AO}



Kassaflödesanalys	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Rörelseresultat	322 179	484 105
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	147 369	147 366
	<u>469 547</u>	<u>631 471</u>
Erhållen ränta	4 721	3 813
Erlagd ränta	-43 915	-58 005
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>430 353</u>	<u>577 279</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 216	13 981
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-119 004	3 912 834
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>306 134</u>	<u>4 504 094</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	0	-4 158 611
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>0</u>	<u>-4 158 611</u>
Årets kassaflöde	306 134	345 483
<i>Likvida medel vid årets början</i>	1 374 408	1 028 926
<i>Likvida medel vid årets slut</i>	1 680 542	1 374 408
	<u>306 134</u>	<u>345 483</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Skåne in i de likvida medlen.

At



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10 - 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler.

I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företags likvida medel under räkenskapsåret.

Denna har upprättats enligt den indirekta metoden. *Ar*



Noter

Not 2	Nettoomsättning	2021-01-01	2020-01-01
		2021-12-31	2020-12-31
	Årsavgifter bostäder	1 504 368	1 489 536
	Hysesintäkt lokaler	66 806	80 452
	Hysesintäkt garage och bilplatser	25 374	27 648
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 902	4 960
		<u>1 603 450</u>	<u>1 602 596</u>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	Övrigt	2 667	1 152
		<u>2 667</u>	<u>1 152</u>
Not 4	Driftskostnader		
	Reparationer	-77 906	-38 272
	El	-50 774	-53 944
	Uppvärmning	-235 725	-225 761
	Vatten	-106 314	-102 381
	Renhållning	-60 716	-57 701
	TV, bredband, iptelefoni	-15 481	-15 410
	Obligatoriska besiktningar	-14 822	0
	Hissar serviceavtal & besiktning	0	-1 890
	Förvaltningskostnader	-333 459	-315 033
	Försäkringar	-19 831	-19 413
	Fastighetsskatt	-31 278	-31 278
	Övriga driftskostnader	-8 254	-7 525
		<u>-954 562</u>	<u>-868 608</u>
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	0	-20 705
	Underhåll övrigt	-77 243	0
		<u>-77 243</u>	<u>-20 705</u>
Not 6	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-10 275	-9 900
	Övriga förvaltningskostnader	-1 110	-8 756
	Kostnader överlåtelse och panter	-5 273	-5 099
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 230	-5 254
	Konsulter	-6 788	0
	Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
	Stämma och styrelse	-20 595	0
		<u>-60 270</u>	<u>-39 009</u>
Not 7	Personalkostnader och arvoden		
	Medelantal anställda har varit 0		
	Arvode till styrelsen	-29 416	-24 272
	Övriga arvoden	0	-5 734
	Övriga personalkostnader	-126	0
	Revisionsarvode	-5 351	-4 308
	Sociala avgifter	-9 602	-9 642
		<u>-44 495</u>	<u>-43 956</u>
Not 8	Avskrivningar		
	Byggnader	-147 369	-147 366
		<u>-147 369</u>	<u>-147 366</u>

A0

**Not 9 Byggnader och mark 2021-12-31 2020-12-31**

Utrangering av hissar har skett med 317 300 kr år 2007.
Utrangering av balkonger har skett med 235 200 kr år 2018.

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2108.

	Anskaffn.värde	Ack av- och nedskrivning	Årets avskrivn	Nyttjandeperiod	Redov värde 2021-12-31
Ursp. Byggnad (komp. Ind)	10 009 999	-4 783 887	-121 367	1989-2108	5 104 745
Ursprunglig mark	24 150				24 150
Balkonger	1 040 090	-78 000	-26 002	2018-2058	936 088
Byggnader	11 074 239	-4 861 887	-147 369		6 064 983

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 050 089	11 050 089
Ingående anskaffningsvärde mark	24 150	24 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 074 239	11 074 239

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-4 861 887	-4 714 521
Årets avskrivningar byggnader	-147 369	-147 366
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 009 256	-4 861 887

Utgående redovisat värde

	6 064 983	6 212 352
Redovisade värden byggnader	6 040 833	6 188 202
Redovisade värden mark	24 150	24 150

Fastighetsbeteckning: Klockaren 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	8 000 000	1 616 000	9 616 000	9 616 000
Lokaler		243 000	0	243 000	243 000
		8 243 000	1 616 000	9 859 000	9 859 000

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	9 796 000	9 796 000
varav i eget förvar	-2 952 000	-2 952 000
Summa ställda säkerheter	6 844 000	6 844 000

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 Övriga kortfristiga fordringar

Skattekonto	4 575	1 839
	4 575	1 839

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald försäkring	4 977	4 900
Förutbetald kabel-TV och bredband	3 880	3 867
Upplupna ränteintäkter	321	311
	<u>9 178</u>	<u>9 078</u>

Not 13 Kortfristiga placeringar

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	0,50%	2022-01-15	300 000	700 000
			<u>300 000</u>	<u>700 000</u>

Not 14 Bank

Sparbanken Skåne	1 375 456	668 999
	<u>1 375 456</u>	<u>668 999</u>

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek AB	0,92%	2022-05-10	3 918 611	240 000
			<u>3 918 611</u>	<u>240 000</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 0

Nästa års amortering av långfristig skuld 0

Lån som ska konverteras inom ett år 3 918 611

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 3 918 611

Genomsnittsräntan vid årets utgång 0,92%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 960 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 2 718 611

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Not 16 Medlemmarnas inre fond

Ingående värde	5 004	5 004
	<u>5 004</u>	<u>5 004</u>

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	1 182	2 183
	<u>1 182</u>	<u>2 183</u>

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	435	1 296
Övriga kortfristiga skulder	8 083	7 030
	<u>8 518</u>	<u>8 326</u>

AO



Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	33 074	31 852
Upplupen revision	10 200	9 800
Förutbetalda årsavgifter och hyror	112 821	117 617
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	102 173	20 350
	<u>258 268</u>	<u>179 619</u>


Osby 9,3 2022


Emma Branzell


Håkan Persson



Jan Nilsson


Jenny Carlson


Matilda Danielsson


Sebastian Holmberg

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-25


Anette Johansson

Revisor vald av föreningsstämman


Alexandra Ong

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klockaren i Osby, org.nr. 737000-1575

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klockaren i Osby för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

AO

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 Klockaren i Osby för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Osby den 25/4 2022



Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anette Johansson
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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.