



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Klockaren i Osby

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Klockaren i Osby med säte i Osby org.nr. 737000-1575 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1947. Föreningens stadgar registrerades senast 2021-01-18.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Osby kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klockaren 9	1947-01-01	1948

#### 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. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
10	lokaler (hyresrätt)	189
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1724
16	p-platser	0
<b>Totalt 56 objekt</b>		<b>1913</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 27 st 2 rok, 3 st 3 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Therese Skoug	Ordförande
Tommy Ahlberg	Ledamot
Baiba Zukauska	Ledamot
Jenny Carlson	Ledamot
Sebastian Holmberg	Ledamot
Antonio Fierro	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jenny Carlsson, Sebastian Holmberg.



Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Baiba Zukauskas, Jenny Carlson, Therese Skoug, Antonio Fierro.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

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

Valberedning har varit: Styrelsen med ordförande som sammankallande, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. På stämman deltog 9 medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-09-06.

### Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Relining

Rabatten ut mot Fabriksgatan är ändrad för att få en enklare och billigare skötsel

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1989	Ombyggnad av hela fastigheten
2007	Ombyggnad av hiss
2013-2014	Renovering av ventilationssystem
2018	Balkongrenovering
2022	Relining av stammar, ej gavellägenheters badrum
2022	Fått ordning på bokning av tvättstuga och användning av carportar

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

Fortsätta relining och stambyte av bottenavlopp.

Effektivera elanvändningen.

Fräscha upp hobbyrummet.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 31 och under året har det tillkommit 0 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 30.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	267	265	312	286	300
Skuldsättning, kr/kvm	1 923	2 048	2 174	2 299	2 425
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	207	205	200	187	185
Driftskostnad, kr/kvm	502	499	454	469	431
Årsavgifter, kr/kvm	890	873	864	847	839
Totala intäkter, kr/kvm	853	840	838	821	813
Nettoomsättning, tkr	1 618	1 603	1 603	1 571	1 553
Resultat efter finansiella poster, tkr	252	283	429	260	80
Soliditet, %	48	45	42	37	34

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

**Driftskostnad:** Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

**Årsavgifter:** Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## 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	31 210	0	0	31 210
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	820 746	0	1 632	822 378
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>851 956</b>	<b>0</b>	<b>1 632</b>	<b>853 588</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 340 837	282 985	-1 632	2 622 189
Årets resultat, kr	282 985	-282 985	251 549	251 549
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 623 822</b>	<b>0</b>	<b>249 917</b>	<b>2 873 738</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 475 778</b>	<b>0</b>	<b>251 549</b>	<b>3 727 326</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 79 000 kr samt ianspråktagande skett med 77 368 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	2 623 821
Årets resultat, kr	251 549
Reservation till underhållsfond, kr	-79 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	77 368
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 873 738</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>2 873 738</b>

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

# RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 618 376	1 603 450
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 104	2 667
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>1 632 480</b>	<b>1 606 117</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 4	-959 553	-954 562
Underhåll enligt plan	Not 5	-77 368	-77 243
Övriga externa kostnader	Not 6	-56 058	-60 270
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-42 419	-44 495
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-182 342	-147 369
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 317 739</b>	<b>-1 283 938</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>314 741</b>	<b>322 179</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		118	4 721
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 310	-43 915
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-63 192</b>	<b>-39 194</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>251 549</b>	<b>282 985</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	7 081 721	6 064 983
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>7 081 721</u>	<u>6 064 983</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>7 082 221</u></b>	<b><u>6 065 483</u></b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	2 380
Kundfordringar		6 000	0
Avräkningskonto HSB		5 469	5 086
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 581	4 575
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	19 354	9 178
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>36 612</u>	<u>21 219</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	300 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>0</u>	<u>300 000</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 14	576 739	1 375 456
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>576 739</u>	<u>1 375 456</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>613 352</u></b>	<b><u>1 696 675</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>7 695 572</u></b>	<b><u>7 762 159</u></b>

**BALANSRÄKNING**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	31 210	31 210
Fond för yttre underhåll	822 378	820 746
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>853 588</b>	<b>851 956</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 622 189	2 340 837
Årets resultat	251 549	282 985
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 873 738</b>	<b>2 623 821</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>3 727 326</b>	<b>3 475 777</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	3 678 611	3 918 611
Medlemmarnas inre fond	Not 16	5 004
Leverantörsskulder	75 384	94 799
Aktuell skatteskuld	Not 17	1 182
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	8 518
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	187 626
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>3 968 246</b>	<b>4 286 382</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>3 968 246</b>	<b>4 286 382</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>7 695 572</b>	<b>7 762 159</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	314 741	322 179
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	182 342	147 369
	<u>497 083</u>	<u>469 547</u>
Erhållen ränta	439	4 711
Erlagd ränta	-63 310	-43 915
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>434 212</u>	<u>430 343</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 331	-5 206
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-78 135	120 996
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b>340 745</b>	<b>546 134</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	-1 199 079	0
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-1 199 079</b>	<b>0</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-240 000	-240 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b>-240 000</b>	<b>-240 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-1 098 334</b>	<b>306 134</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	1 680 542	1 374 408
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	582 209	1 680 542
	<u><b>-1 098 334</b></u>	<u><b>306 134</b></u>

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

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och 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 företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	1 534 440	1 504 368
Hysesintäkt lokaler	52 887	66 806
Hysesintäkt garage och bilplatser	28 413	25 374
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	2 636	6 902
	<b>1 618 376</b>	<b>1 603 450</b>
<b>Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>		
Övrigt	14 104	2 667
	<b>14 104</b>	<b>2 667</b>
<b>Not 4 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-74 329	-77 906
El	-66 349	-50 774
Uppvärmning	-223 353	-235 725
Vatten	-106 407	-106 314
Renhållning	-66 263	-60 716
TV, bredband, iptelefoni	-15 580	-15 481
Obligatoriska besiktningar	0	-14 822
Förvaltningskostnader	-329 354	-333 459
Försäkringar	-20 835	-19 831
Fastighetsskatt	-41 430	-31 278
Övriga driftskostnader	-15 652	-8 254
	<b>-959 553</b>	<b>-954 562</b>
<b>Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN</b>		
Underhåll mark och utemiljö	-51 200	0
Underhåll övrigt	-26 168	-77 243
	<b>-77 368</b>	<b>-77 243</b>
<b>Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 675	-10 275
Övriga förvaltningskostnader	5 084	-1 110
Kostnader överlåtelse och panter	-5 290	-5 273
Föreningsverksamhet	-1 000	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-7 609	-6 230
Konsulter	-24 863	-6 788
Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
Stämma och styrelse	-1 704	-20 595
	<b>-56 058</b>	<b>-60 270</b>
<b>Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-27 093	-29 416
Övriga personalkostnader	0	-126
Revisionsarvode	-5 458	-5 351
Sociala avgifter	-9 868	-9 602
	<b>-42 419</b>	<b>-44 495</b>
<b>Not 8 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-182 342	-147 369
	<b>-182 342</b>	<b>-147 369</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 9 BYGGNADER OCH MARK**

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

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	11 050 089	11 050 089
Årets investering byggnader	1 199 079	0
Ingående anskaffningsvärde mark	24 150	24 150
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 273 318</b>	<b>11 074 239</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-5 009 256	-4 861 887
Årets avskrivningar byggnader	-182 342	-147 369
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 191 597</b>	<b>-5 009 256</b>

**Utgående redovisat värde**

7 081 721 6 064 983

Redovisade värden byggnader  
Redovisade värden mark

7 057 571 6 040 833  
24 150 24 150**Fastighetsbeteckning:** Klockaren 9

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1989	10 600 000	2 370 000	12 970 000	9 616 000
Lokaler		252 000	0	252 000	243 000
		<b>10 852 000</b>	<b>2 370 000</b>	<b>13 222 000</b>	<b>9 859 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	6 844 000	6 844 000
varav i eget förvar	2 952 000	2 952 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 796 000</b>	<b>9 796 000</b>

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR**

Skattekonto	4 581	4 575
	<b>4 581</b>	<b>4 575</b>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Förutbetald försäkring	0	4 977
Förutbetald kabel-TV och bredband	0	3 880
Upplupna ränteintäkter	0	321
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19 354	0
	<b>19 354</b>	<b>9 178</b>

I övriga förutbetalda kostnader ligger fr.o.m 2022 förutbetald försäkring samt kabel-Tv och bredband.

**Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>
Placering HSB 3 mån	0	300 000
	<b>0</b>	<b>300 000</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 14 BANK**

Sparbanken Skåne

576 739

1 375 456

**576 739****1 375 456****Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntecändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB		0,92%	2023-03-30	3 678 611	240 000
				<b>3 678 611</b>	<b>240 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>0</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld					0
Lån som ska konverteras inom ett år					3 678 611
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld					<b>3 678 611</b>
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					2 478 611
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år					0

**Not 16 MEDLEMMARNAS INRE FOND**

Ingående värde

5 004

5 004

**5 004****5 004****Not 17 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

11 334

1 182

**11 334****1 182****Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

444

435

Övriga kortfristiga skulder

9 844

8 083

**10 288****8 518**

2022-12-31

2021-12-31

**Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	34 885	33 074
Upplupen revision	10 500	10 200
Förutbetalda årsavgifter och hyror	118 873	112 821
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23 368	102 173
	<u>187 626</u>	<u>258 268</u>

Osby 2023- -

.....  
Antonio Fierro.....  
Baiba Zukauska.....  
Jenny Carlson.....  
Sebastian Holmberg.....  
Therese Skoug.....  
Tommy Ahlberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023- -

Anette Johansson  
Revisor vald av föreningsstämmanAlexandra 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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat 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 revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Klockaren i Osby för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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

Digitalt signerad av

Alexandra Ong  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Johansson  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Klockaren i Osby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**THERESE SKOUG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 07:18:30



**BAIBA ZUKAUSKA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-29 kl. 20:10:46



**SEBASTIAN HOLMBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 11:07:03



**JENNY CARLSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-31 kl. 09:26:01



**TOMMY AHLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-12 kl. 18:00:38



**ANTONIO FIERRO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-03 kl. 21:06:01



**ANETTE JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:47:41



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 11:21:29



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Klockaren i Osby signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANETTE JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 10:48:48



**ALEXANDRA ONG**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-20 kl. 11:21:19



# 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.

## KASSAFLÖDEANALYS

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.