



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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 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. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	lokaler (hyresrätt)	188
30	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1724
16	p-platser	0
Totalt 56 objekt		1912

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Therese Skoug	Ordförande
Tommy Ahlberg	Ledamot
Ylva Sjöberg	Ledamot
Baiba Zukauska Zetterberg	Ledamot
Jenny Carlson	Ledamot
Sebastian Holmberg	Suppleant
Antonio Fierro	Ledamot
Clara Nordh Pettersson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Therese Skoug, Baiba Zukauska Zetterberg och Antonio Fierro.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av Baiba Zukauska Zetterberg, Jenny Carlson och Therese Skoug.

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 Therese Skoug som sammankallande, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13 På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

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 2023-06-19.

Under året har föreningen genomfört följande underhållsåtgärder:

Byte av fjärrvärmecentral (2024).

Elsäkerhets- och fuktkontroll.

Storstädning av tvättstuga.

Genomgång av förråd och röjning i huset.

Nya rutiner för städning.

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

Föreningens aktuella underhållsplan visar följande större åtgärder under de närmaste 5 åren:

(Underhållen kan komma att skjutas fram beroende på det ekonomiska läget samt om nuvarande skick visar att underhållet kan vänta)

Årtal	Ändamål
2024	Målning och renovering av fönster
2024	Nya kodlås till ytterdörrar
2024	Byte av fjärrvärmecentral, termostatventiler mm. samt vattenledningar i mark
2025	Byte elinstallation till belysning i källare och trapphus

Styrelsen har fortsatt det långsiktiga arbetet med att informera de boende om vad som händer i föreningen och i huset i allmänhet. Fler har engagerat sig i trädgårds- och städdagar, samt deltagit vid årsmötet.

För att öka säkerheten i huset installeras kodlås på ytterdörrarna. Brandsäkerheten ses över med röjning som genomförs i etapper. Skyddsrummets funktionalitet ses över.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 30 och under året har det tillkommit 7 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 34.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	200	267	265	312	286
Skuldsättning, kr/kvm	1 798	1 923	2 048	2 174	2 299
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 995	2 134	2 273	2 412	2 551
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	224	207	205	200	187
Årsavgifter, kr/kvm	935	890	873	864	847
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	93	92	92
Totala intäkter, kr/kvm	903	853	840	838	821
Nettoomsättning, tkr	1 707	1 618	1 603	1 603	1 571
Resultat efter finansiella poster, tkr	119	252	283	429	260
Soliditet, %	50	48	45	42	37

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.

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). El ingår inte i årsavgiften.

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.

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
Bundet eget kapital				
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	822 378	0	41 550	863 928
S:a bundet eget kapital, kr	853 588	0	41 550	895 138
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 622 189	251 549	-41 550	2 832 188
Årets resultat, kr	251 549	-251 549	119 170	119 170
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 873 738	0	77 620	2 951 358
S:a eget kapital, kr	3 727 326	0	119 170	3 846 496

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 97 000 kr samt ianspråktagande skett med 55 450 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	2 873 738
Årets resultat, kr	119 170
Reservation till underhållsfond, kr	-97 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	55 450
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 951 358

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 951 358

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 707 293	1 618 376
Övriga rörelseintäkter	Not 3	19 799	14 104
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		1 727 092	1 632 480
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 057 126	-959 553
Underhåll enligt plan	Not 5	-55 450	-77 368
Övriga externa kostnader	Not 6	-66 976	-56 058
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-67 698	-42 419
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-207 323	-182 342
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-1 454 572	-1 317 739
RÖRELSERESULTAT		272 520	314 741
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		88	118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-153 438	-63 310
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-153 350	-63 192
ÅRETS RESULTAT		119 170	251 549

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	6 874 398	7 081 721
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		6 874 398	7 081 721
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 874 898	7 082 221
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-4 282	1 208
Kundfordringar		6 000	6 000
Avräkningskonto HSB		5 469	5 469
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	4 669	4 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	21 463	19 354
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		33 319	36 612
<i>Kassa och bank</i>			
Bank	Not 13	773 412	576 739
<i>Summa kassa och bank</i>		773 412	576 739
Summa omsättningstillgångar		806 731	613 352
SUMMA TILLGÅNGAR		7 681 629	7 695 572

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	31 210	31 210
Fond för yttre underhåll	863 928	822 378
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<u>895 138</u>	<u>853 588</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 832 188	2 622 189
Årets resultat	119 170	251 549
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<u>2 951 358</u>	<u>2 873 738</u>
Summa eget kapital	<u>3 846 496</u>	<u>3 727 326</u>
Skulder		
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 3 438 611	3 678 611
Medlemmarnas inre fond	Not 15 5 004	5 004
Leverantörsskulder	144 726	75 384
Aktuell skatteskuld	Not 16 20 229	11 334
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 4 660	10 288
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 221 903	187 626
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	<u>3 835 133</u>	<u>3 968 246</u>
Summa skulder	<u>3 835 133</u>	<u>3 968 246</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	<u>7 681 629</u>	<u>7 695 572</u>

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	272 520	314 741
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	207 323	182 342
	<u>479 842</u>	<u>497 083</u>
Erhållen ränta	88	439
Erlagd ränta	-153 438	-63 310
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>326 492</u>	<u>434 212</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	3 293	-15 331
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	106 887	-78 135
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	436 672	340 745
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-1 199 079
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-1 199 079
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-240 000	-240 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-240 000	-240 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	196 672	-1 098 334
Likvida medel vid årets början	582 209	1 680 542
Likvida medel vid årets slut	778 881	582 209
	<u>196 672</u>	<u>-1 098 334</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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	1 611 216	1 534 440
Hysesintäkt lokaler	55 128	52 887
Hysesintäkt garage och bilplatser	35 172	28 413
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	5 777	2 636
	1 707 293	1 618 376
I årsavgiften ingår uppvärmning, vatten, kabel-TV, bostadsrättsföreningens löpande förvaltning, finansiering och underhåll av byggnader som föreningen ansvarar för.		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Övrigt	19 799	14 104
	19 799	14 104
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-96 442	-74 329
El	-89 376	-66 349
Uppvärmning	-238 445	-223 353
Vatten	-100 255	-106 407
Renhållning	-69 247	-66 263
TV, bredband, iptelefoni	-15 970	-15 580
Förvaltningskostnader	-373 142	-329 354
Försäkringar	-22 727	-20 835
Fastighetsskatt	-41 430	-41 430
Övriga driftskostnader	-10 091	-15 652
	-1 057 126	-959 553
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll installationer	-10 450	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-51 200
Underhåll övrigt	-45 000	-26 168
	-55 450	-77 368
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-11 800	-10 675
Övriga förvaltningskostnader	-3 165	5 084
Kostnader överlåtelse och panter	-6 175	-5 290
Föreningsverksamhet	-1 409	-1 000
Kontorsutrustning och -material	-1 550	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-8 914	-7 609
Konsulter	-22 388	-24 863
Medlemsavgifter HSB	-10 000	-10 000
Stämma och styrelse	-1 575	-1 704
	-66 976	-56 058
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-45 680	-27 093
Revisionsarvode	-6 400	-5 458
Sociala avgifter	-15 618	-9 868
	-67 698	-42 419
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-207 323	-182 342
	-207 323	-182 342

2023-12-31 2022-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

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

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	12 249 168	11 050 089
Årets investering byggnader	0	1 199 079
Ingående anskaffningsvärde mark	24 150	24 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 273 318	12 273 318

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-5 191 597	-5 009 256
Årets avskrivningar byggnader	-207 323	-182 342
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-5 398 920	-5 191 597

Utgående redovisat värde

6 874 398 7 081 721

Redovisade värden byggnader

6 850 248 7 057 571

Redovisade värden mark

24 150 24 150

Fastighetsbeteckning: Klockaren 9

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1989	10 600 000	2 370 000	12 970 000	12 970 000
Lokaler		252 000	0	252 000	252 000
		10 852 000	2 370 000	13 222 000	13 222 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	6 844 000	6 844 000
varav i eget förvar	2 952 000	2 952 000
Summa ställda säkerheter	9 796 000	9 796 000

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 11 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	4 669	4 581
	4 669	4 581

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21 463	19 354
	21 463	19 354

2023-12-31 2022-12-31

Not 13 BANK

Sparbanken Skåne transaktionskonto

773 412

576 739

773 412**576 739****Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Sparbanken Skåne AB	4,54%	2023-12-30	3 438 611	240 000
			3 438 611	240 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

3 438 611

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

3 438 611

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,54%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

960 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

2 238 611

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

0

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde

5 004

5 004

5 004**5 004****Not 16 AKTUELL SKATTESKULD**

Årets beräknade skatteskuld

20 229

11 334

20 229**11 334****Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt

0

444

Övriga kortfristiga skulder

4 660

9 844

4 660**10 288**

2023-12-31

2022-12-31

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	39 668	34 885
Upplupen revision	11 300	10 500
Förutbetalda årsavgifter och hyror	134 185	118 873
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 750	23 368
	221 903	187 626

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Antonio Fierro.....
Baiba Zukauska Zetterberg.....
Clara Nordh Pettersson.....
Jenny Carlson.....
Therese Skoug.....
Tommy Ahlberg.....
Ylva Sjöberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

.....
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 2023.

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 2023 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 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 revisions sed 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 revisions sed 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 2023 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 trygghande 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.

Osby

Digitalt signerad av

Alexandra Ong
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anette Johansson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-02-09 kl. 16:18:29



BAIBA ZUKAUSKA ZETTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 18:27:07



JENNY CARLSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-05 kl. 18:37:15



TOMMY AHLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 19:40:10



CLARA NORDH PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 17:55:27



YLVA SJÖBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-09 kl. 16:31:56



ANTONIO FIERRO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-02-05 kl. 16:52:19



ANETTE JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-07 kl. 10:52:15



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 14:27:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-03-07 kl. 10:53:26



ALEXANDRA ONG

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-14 kl. 14:27:00



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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.