



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Klockareberget i Orust

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



HSB – där möjligheterna bor

# KALLELSE

## Till ordinarie Föreningsstämma HSB bostadsrättsförening

Klockareberget i Ellös

Dag: 2024-05-13, Klockan: 18:00

Plats: Föreningslokalen eller utomhus om vädret tillåter

### DAGORDNING

- 1 Föreningsstämmans öppnande
- 2 Val av stämмоordförande
- 3 Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4 Godkännande av röstlängd
- 5 Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6 Godkännande av dagordning
- 7 Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 8 Val av minst två rösträknare
- 9 Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10 Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11 Genomgång av revisorernas berättelse
- 12 Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13 Beslut i anledning av föreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14 Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15 Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman.
- 16 Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17 Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- 18 Presentation av HSB-ledamot
- 19 Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20 Val av revisor/er och suppleant
- 21 Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22 Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande.
- 23 Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- 24 Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
  
- 25 Föreningsstämmans avslutande

Klipp här ✂-----

### SVARSTALONG

Till föreningsstämman i HSB Brf Klockareberget måndagen den 13/5 2024

kommer ..... personer från lägenhet nr.....

.....  
*Underskrift*

Anmälan om deltagande skall lämnas in senast 2024-05-01





HSB – där möjligheterna bor

## OMBUDSFULLMAKT

Enligt 9 kap 14 § Bostadsrättslagen har medlem rätt att låta sig representeras på föreningsstämma genom ombud. Endast medlemmens make eller sambo eller en annan medlem får vara ombud, om inte något annat har bestämts i föreningens stadgar. En medlem som är juridisk person får företrädas av ett ombud som inte är medlem, om inte något annat bestämts i stadgarna.

**Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte något annat har bestämts i stadgarna.**

Innehåller flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de tillsammans endast en röst för sin bostadsrätt. De kan dock var och en vara ombud för annan medlem.

### Vem kan vara ombud för medlem i HSB Brf Klockareberget?

2011 version 1-4

- Annan medlem i bostadsrättsföreningen
- Maka/make till medlem
- Sambo till medlem
- Juridisk person (företag) kan företrädas av annan än ovanstående

Klipp här ✂-----

### Ombudsfullmakt till HSB Brf Klockareberget i Ellös

Härmed låter jag mig företrädas på föreningsstämman 2024

Ombudet:

- Annan medlem
- Maka/make
- Sambo
- Ombud för juridisk person

Ombudets namn: \_\_\_\_\_

Ort: \_\_\_\_\_ den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 2024

\_\_\_\_\_  
Bostadsrätthavare

\_\_\_\_\_  
Lägenhetsnummer





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Klockareberget i Orust med säte i Orust org.nr. 716444-0310 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Orust kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Morlanda-Slätthult 1:41	1986-04-17	1989
Morlanda-Slätthult 1:43	1986-04-17	1989

#### Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
32	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2636

#### Totalt 32 objekt

2636

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

### Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Orust Glimsås GA:1	G:A	958500-3990	34/3029,5	Vägar och allmänna platser

#### Totalt 1 objekt



**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Fr.o.m.</b>	<b>T.o.m.</b>
Ann-Katrin Heikendahl	Ordförande	2022-06-09	
Lena Selander	Ledamot	2016-07-07	
Peter Olsson	Ledamot	2021-05-19	2023-05-21
Maria Fuglede	Ledamot	2022-06-09	
Jörgen Hassling	HSB-Ledamot	2019-06-18	
Per Svensson	Ledamot	2016-07-07	
Susanne Höglind	Ledamot	2022-06-09	
Victoria Karlsson	Ledamot	2021-05-19	
Kelly Relfsson	Ledamot	2023-05-21	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann-Katrin Heikendahl, Susanne Höglind, Per Svensson & Maria Fuglede som ledamöter.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Birger Segrén (sammanställande) och Alice Arvidsson, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-14. På stämman deltog 18 medlemmar varav 15 röstberättigade.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +5% 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 2023-09-29.

Vi har våren 2023 i huvudsak hållit på och renoverat hus samt målat dem. Vi har bytt ut dålig fasad samt bytt fönster och balkongdörrar där det har behövts.

Ny färg på fasaderna har det blivit, vitgråvägg med grått runt fönster.

Vi är klara med etapp 1 och 2 och 3.

Vi skulle även varit klara med etapp 4, men eftersom Kungsvikens Bygg inte har dykt upp, har vi fått flytta denna etapp till våren 2024.

Vi har bytt filter i alla ventilationsaggregat.

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

Ett aggregat har vi varit tvungna att byta ut.

En elpanna har bytts ut.

Vi har fräschat upp det ena soprummet gm rengöring och målning.

Det nedre soprummet står i tur.

Vi har energideklarerat alla fastigheter och Boverket har godkänt detta.

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

Alla garageportar är utbytta

Föreningslokalen är totalrenoverad efter en brand 2012

Elpannor byts ut allt eftersom de går sönder

Runt 2010 målades fasaderna på alla lägenheter och andra tillbyggnader

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

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

Under 2024 fortsätter renovering samt målning av husen.

I och med detta arbete kommer vi att behöva ta ett lån till för att bekosta renoveringen.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	464	304	381	399	403
Skuldsättning, kr/kvm	4 349	4 474	4 591	4 716	4 841
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 349	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	86	79	78	70	69
Årsavgifter, kr/kvm	885	792	777	777	762
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	896	824	807	809	795
Nettoomsättning, tkr	2 337	2 172	2 128	2 125	2 084
Resultat efter finansiella poster, tkr	278	-1 737	471	454	166
Soliditet, %	26	23	32	30	27

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

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare 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).

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

I föreningens årsavgift 2023 ingår även informationsöverföring.

**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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	1 578 994	0	0	1 578 994
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	228 000	0	0	228 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 844 112	0	370 566	2 214 678
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 651 106</b>	<b>0</b>	<b>370 566</b>	<b>4 021 672</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 172 408	-1 737 291	-370 566	64 551
Årets resultat, kr	-1 737 291	1 737 291	277 979	277 979
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>435 117</b>	<b>0</b>	<b>-92 587</b>	<b>342 530</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 086 223</b>	<b>0</b>	<b>277 979</b>	<b>4 364 202</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 050 000 kr samt ianspråktagande skett med 679 434 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	435 117
Årets resultat, kr	277 979
Reservation till underhållsfond, kr	-1 050 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	679 434
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>342 530</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>342 530</b>

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 336 940	2 172 292
Övriga rörelseintäkter	Not 2	24 633	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 361 573</b>	<b>2 172 292</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-619 083	-890 550
Underhållskostnader	Not 4	-679 434	-2 271 412
Övriga externa kostnader	Not 5	-161 107	-157 162
Personalkostnader	Not 6	-75 530	-71 479
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-266 874	-266 874
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 802 027</b>	<b>-3 657 477</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>559 546</b>	<b>-1 485 185</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 025	95
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-282 592	-252 201
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-281 567</b>	<b>-252 106</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>277 979</b>	<b>-1 737 291</b>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 15 497 741	15 762 727
Inventarier	Not 12 <u>1 889</u>	<u>3 777</u>
	15 499 630	15 766 504
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 <u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Summa anläggningstillgångar	<b>15 500 130</b>	<b>15 767 004</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 0	1 208
Övriga fordringar	Not 15 1 066 446	1 698 817
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 <u>57 037</u>	<u>54 639</u>
	1 123 483	1 754 664
Kassa och bank	29 358	18 190
Summa omsättningstillgångar	<b>1 152 841</b>	<b>1 772 854</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>16 652 971</b>	<b>17 539 858</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 806 994	1 806 994
Underhållsfond	2 214 678	1 844 112
	<u>4 021 672</u>	<u>3 651 106</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	64 551	2 172 408
Årets resultat	277 979	-1 737 291
	<u>342 530</u>	<u>435 117</u>
Summa eget kapital	<b>4 364 202</b>	<b>4 086 223</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 3 435 871	10 963 888
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 028 017	828 800
Leverantörsskulder	53 887	167 711
Skatteskulder	-1 107	11 163
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 0	30 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 772 101	1 451 720
	<u>8 852 898</u>	<u>2 489 747</u>
Summa skulder	<b>12 288 769</b>	<b>13 453 635</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>16 652 971</b>	<b>17 539 858</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	277 979	-1 737 291
Avskrivningar	266 874	266 874
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	544 853	-1 470 417
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 726	-6 483
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-836 066	1 362 161
Kassaflöde från löpande verksamhet	-300 939	-114 739
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-328 800	-310 264
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-328 800	-310 264
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-629 739</b>	<b>-425 003</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 667 917</b>	<b>2 092 920</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 038 178</b>	<b>1 667 917</b>

**Noter****Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2), samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:01 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 90 år.

**Inventarier**

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Underhållsfond**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

**Inkomstskatt**

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 6 959 482 kr.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel underräkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

**Övriga bokslutskommentarer**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 255 940	2 088 696
Uthyrning lokal	4 200	6 796
Årsavgifter informationsöverföring	76 800	76 800
	<b>2 336 940</b>	<b>2 172 292</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	<b>24 633</b>	<b>0</b>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	16 714	71 612
Reparationer	17 711	192 954
El	43 086	38 675
Vatten	182 698	169 746
Sophämtning	69 578	75 310
Övriga avgifter	178 308	199 571
Förvaltningsarvoden	88 728	87 193
Övriga driftskostnader	22 259	55 488
	<b>619 083</b>	<b>890 550</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
VVS	179 434	0
Byggnad utvändigt	500 000	2 271 412
	<b>679 434</b>	<b>2 271 412</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	133 890	133 890
Medlemsavgifter	18 600	18 600
Övriga externa kostnader	8 617	4 672
	<b>161 107</b>	<b>157 162</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	45 000	42 750
Revisorsarvode	2 000	2 500
Löner och andra ersättningar	14 400	13 500
Sociala kostnader	14 130	12 729
	<b>75 530</b>	<b>71 479</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	264 986	264 986
Inventarier	1 888	1 888
	<b>266 874</b>	<b>266 874</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter skattekonto	959	50
Övriga ränteintäkter	66	45
	<b>1 025</b>	<b>95</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	281 822	251 981
Övriga finansiella kostnader	770	220
	<b>282 592</b>	<b>252 201</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>277 979</b>	<b>-1 737 291</b>
Avsättning till underhållsfond	-1 050 000	-982 000
Disposition ur underhållsfond	679 434	2 271 412
Resultat efter underhållspåverkan	-92 587	-447 879



Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	20 814 027	20 814 027
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 814 027	20 814 027
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 709 800	-5 444 814
Årets avskrivningar	-264 986	-264 986
Utgående avskrivningar	-5 974 786	-5 709 800
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>14 839 241</b>	<b>15 104 227</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>658 500</b>	<b>658 500</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>15 497 741</b>	<b>15 762 727</b>
Taxeringsvärde för Morlanda-Slätthult 1:41 samt 1:43		
Byggnad - bostäder	13 329 000	13 329 000
Mark - bostäder	4 523 000	4 523 000
Taxeringsvärde totalt	17 852 000	17 852 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	25 209 000	25 209 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	24 603	24 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 603	24 603
Ingående avskrivningar	-20 826	-18 938
Årets avskrivningar	-1 888	-1 888
Utgående avskrivningar	-22 714	-20 826
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 889</b>	<b>3 777</b>
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar		0	1 208		
		<b>0</b>	<b>1 208</b>		
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		1 008 820	1 649 727		
Skattekonto		57 436	48 900		
Övrigt		190	190		
		<b>1 066 446</b>	<b>1 698 817</b>		
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader		57 037	54 639		
		<b>57 037</b>	<b>54 639</b>		
<b>Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
Orust Sparbank	5956191331	1,64%	2024-07-01	7 307 217	108 000
Orust Sparbank	7650980290	5,24%	2024-01-30	500 000	0
Orust Sparbank	9755269371	3,64%	2027-05-01	3 656 671	220 800
				11 463 888	328 800
					Nästa års amortering beräknas uppgå till
					328 800
					Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld
					7 699 217
					Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut
					8 028 017
					<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>
					<b>3 435 871</b>
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till
					9 819 888
<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				0	17 625
Arbetsgivaravgifter				0	12 728
				<b>0</b>	<b>30 353</b>
<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
Upplupna räntekostnader		4 158		2 408	
Övriga upplupna kostnader		574 813		1 254 917	
Förutbetalda hyror och avgifter		193 130		194 395	
		<b>772 101</b>		<b>1 451 720</b>	

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Orust

Ann-Katrin Heikendahl

Jörgen Hassling

Kelly Relfsson

Lena Selander

Maria Fuglede

Per Svensson

Susanne Höglind

Victoria Karlsson

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

Monica Lundqvist  
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Klockareberget i Orust för räkenskapsåret 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.

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

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Klockareberget i Orust för räkenskapsåret 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Orust

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Monica Lundqvist  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Klockareberget i Orust signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANN-KATRIN HEIKENDAHL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 13:27:49



**LENA SELANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 19:27:17



**MARIA FUGLEDE**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-26 kl. 14:42:37



**KELLY RELFSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 13:37:28



**SUSANNE HÖGLIND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-27 kl. 06:02:23



**JÖRGEN HASSLING**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 13:36:44



**PER SVENSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-23 kl. 16:11:04



**VICTORIA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-02-22 kl. 20:08:06



**MONICA LUNDQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 12:18:43



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 19:31:53



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Klockareberget i Orust signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MONICA LUNDQVIST**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 12:17:04



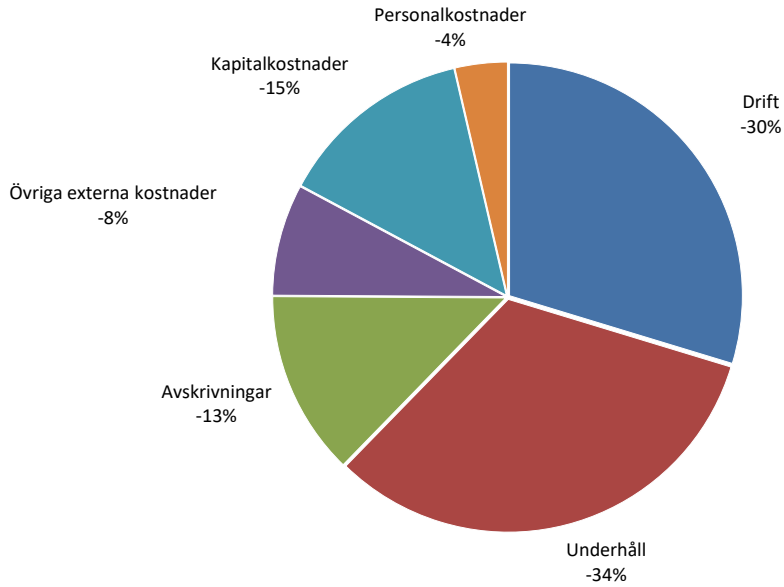
**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

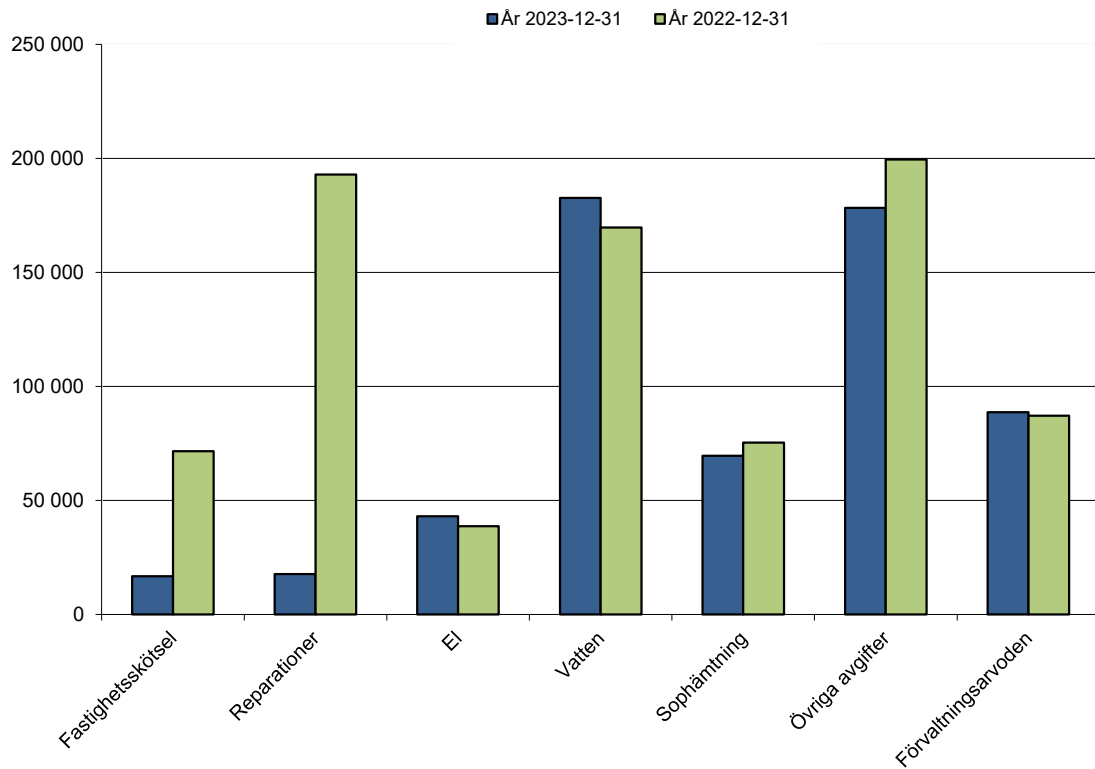
E-signerade med BankID: 2024-02-28 kl. 19:32:29



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader



# 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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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.

## 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 star något i årsredovisningen.