



# ÅRSREDOVISNING 2023-07-01 - 2024-06-30

**HSB:s Brf Klockaren i Skellefteå**  
794700-1108

**2023-07-01 - 2024-06-30**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Klockaren i Skellefteå, 794700-1108 får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-06-30.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sköterskan 1 och Paviljongen 1. På fastigheten har under 1965 uppförts fem huskroppar med adress Läkarvägen 5 A-J, 6 A-K och innehåller 201 lägenheter, 58 garage och 123 bilplatser varav 18 är carportplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
1 rum och kök	43	1 469
2 rum och kök	61	3 602,5
3 rum och kök	76	6 019,5
4 rum och kök	14	1 418,5
5 rum och kök	7	856
Bostäder	201	13 365,5
Garageplatser	58	917
Bilplatser med motorvärmare.	123	

### Underhåll

#### Gjorda underhåll och investeringar

1983 Fjärrvärme	2013 Renovering tvättstugor
2001 Carport	2015 Ny tvätt utrustning, upprustn tvättstugor
2003 Stambyte, kök och badrum	2016 Nya balkonger
2004 Sopro	2016 IMD undermätning El
2007 Fönsterbyte och fasadrenovering	2018 Bauer vattenreningssystem
2009 Postboxar	2019 Kodlös entrédörrar
2009 Termostater värmeanläggning	2019 Övernattninglägenhet
2012 Byte garageportar	2020 Ytskikt trapphus och lägenhetsdörrar
2013 Fjärrvärmeanläggning och pumpbyte	2021 Varmluftsåtervinning
2013 Ommålning entré/cykelförråd	2023 Laddstolpar
	2024 Solceller

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen installerat solceller, monterat snöras skydd på solcellssidan samt säkerhetsöglor för ökad taksäkerhet i samband med takarbeten.

Föreningen har även köpt in en ny traktor för fastighetsarbeten.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerlig, senast var 2024. Då konstaterades att fasaden visar på bland annat sprickor som ska åtgäras. OVK genomförd av Umia för åtgärd av don och ventiler samt inbyggd frånluftventil. Filmning av avloppen är gjord och ska bedömmas för eventuell relining.

Styrelsen har en uppdaterad underhållsplan. De närmsta åren planerar styrelsen att åtgärda det som framkom av den stadgeenliga besiktningen, målning av träfasader samt nya branddörrar. Styrelsen planerar även att investera i nytt nyckelsystem för entrédörrar, garage och lägenhetsdörrar samt nytt låssystem för tvättstugor.

### Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 5% den 1 april 2023. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024-2025 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 632 kr/m.

Fr.o.m. 2016-07-01 tas en balkongavgift ut på 375 kr/lgh och månad.

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelser med 10% av prisbasbeloppet per år.

Årets avsättning till underhållsfond 197000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

### Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Eva Karlberg	Ordförande
Anki Säll	Vice ordförande
Markus Nyström	Ledamot
Christer Lundkvist	Vicevärd (avgått under året)
Krister Edmark	Ledamot, sekreterare
Rickard Jonsson	Utsedd av HSB Norr

### Suppleanter

Rolf Rundblad  
Greger Burman

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Eva Karlberg, Anki Säll, Rolf Rundblad samt Greger Burman.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Eva Karlberg, Krister Edmark och Anki Säll, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Urban Karlberg med Christin Pahlberg som suppleant, valda av föreningen samt av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit Vibeke Nordström, Sören Berglund och Anita Davidsson med Vibeke Nordström som sammankallande.

### Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Eva Karlberg och Krister Edmark som ersättare.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-11. Vid stämman deltog 37 medlemmar.

Stämman beslutade enhälligt att anta HSBs normalstadgar 2023, beslut 1 av 2.

Inga motioner inkom.

### Väsentliga avtal

#### *Avtalstyp*

Datakommunikation

Kabel-TV

Administration

Försäkring

El

Fjärrvärme

#### *Leverantör*

Telenor

Tele2

HSB Norr

Länsförsäkringar

Skellefteå Kraft, Luleå energi

Skellefteå Kraft

### Medlemsinformation

Under året har 22 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 272 medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### Studie- och fritidsverksamhet

I föreningens samlingslokal ordnas hockeykvällar, soppkvällar, café, loppis samt eventuella studiecirkel.

## Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning i tkr	10 766	10 333	10 201	10 167	10 181
Resultat efter fin.poster i tkr	650	333	854	976	1 740
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	760	610	602	602	602
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	91				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	405	472	459	447	387
Energikostnad, kr/m2/totalyta	205				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	3 814	4 082	3 939	4 022	3 649
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	4 075				
Genomsnittlig ränta lån i %	2,6	1,8	1,4	1,3	1,3
Räntekänslighet i %	6,4				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	531	555	553	573	571
Soliditet i %	26,5	26,1	26,2	24,9	24,7
Sparande, kr/m2 totalyta	180	190	231	216	246

2023/2024 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022/2023 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften. **I detta ingår även balkongavgift.**

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen ([hsb.se/bostadsrattskollen](https://hsb.se/bostadsrattskollen)).

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 422 120	7 418 276	10 559 656	332 910
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-12-05			332 910	-332 910
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-37 727	37 727	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		197 000	-197 000	
Årets resultat				649 946
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 422 120</b>	<b>7 577 549</b>	<b>10 733 293</b>	<b>649 946</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	10 733 293
Årets resultat	649 946
<b>Totalt att disponera</b>	<b>11 383 239</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **11 383 239**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 765 804	10 332 614
Övriga rörelseintäkter	3	450 977	109 682
		<u>11 216 781</u>	<u>10 442 296</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-5 784 051	-6 304 040
Underhåll	5	-37 727	-143 913
Övriga externa kostnader	6	-124 875	-224 401
Personalkostnader	7	-969 091	-413 462
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 226 209	-2 066 409
		<u>-9 141 953</u>	<u>-9 152 225</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 074 828</b>	<b>1 290 071</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	6 122	2 136
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 431 004	-959 297
		<u>-1 424 882</u>	<u>-957 161</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>649 946</b>	<b>332 910</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>649 946</b>	<b>332 910</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<u>649 946</u>	<u>332 910</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	71 496 891	68 805 484
Inventarier	13	1 011 375	-
		<u>72 508 266</u>	<u>68 805 484</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b><u>72 508 766</u></b>	<b><u>68 805 984</u></b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		29 062	8 022
Aktuell skattefordran		152 980	954 392
Avräkning HSB Norr ek för		3 184 910	5 579 410
Övriga fordringar	14	674 500	27 944
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	343 808	301 800
		<u>4 385 260</u>	<u>6 871 568</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b><u>4 385 260</u></b>	<b><u>6 871 568</u></b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b><u>76 894 026</u></b>	<b><u>75 677 552</u></b>



**EGET KAPITAL OCH SKULDER***Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		1 422 120	1 422 120
Yttre underhållsfond	16	7 577 549	7 418 276
		<u>8 999 669</u>	<u>8 840 396</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		10 733 293	10 559 656
Årets resultat		649 946	332 910
		<u>11 383 239</u>	<u>10 892 566</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****20 382 908      19 732 962***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	17,21	25 000 576	35 858 517
		<u>25 000 576</u>	<u>35 858 517</u>

*Kortfristiga skulder*

Övriga skulder till kreditinstitut	18	29 467 383	18 693 990
Leverantörsskulder		671 957	300 583
Övriga skulder	19	178 249	37 743
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 192 953	1 053 757
		<u>31 510 542</u>	<u>20 086 073</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****76 894 026      75 677 552**

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	2 074 828	1 290 071
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 226 209	2 066 409
	<u>4 301 037</u>	<u>3 356 480</u>
Erhållen ränta	6 122	2 136
Erlagd ränta	-1 439 746	-880 048
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>2 867 413</b>	<b>2 478 568</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	102 389	-805 048
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	649 237	-536 113
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 619 039</b>	<b>1 137 407</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-5 928 991	-1 567 600
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-5 928 991</b>	<b>-1 567 600</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-84 548	1 905 388
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-84 548</b>	<b>1 905 388</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-2 394 500</b>	<b>1 475 195</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 579 410</b>	<b>4 104 215</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 184 910</b>	<b>5 579 410</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	3 184 910	5 579 410
	<u>3 184 910</u>	<u>5 579 410</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

*Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2 % på anskaffningsvärdet.

*Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

*Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018/2019 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

*Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

*Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

*Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 630 kr/lgh för 2024, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%. Föreningens underskott uppgår till 1 496 833 kr.

*Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.o.m. 2015-2016 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

*Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter*	8 453 136	8 151 737
Hysesintäkter	491 510	482 676
Intäkter el	534 341	417 608
Intäkter bredband	301 500	301 500
Intäkter balkonger	904 500	904 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	36 175	42 493
Intäkter gemensamhetsutrymmen	44 817	32 400
	<b>10 765 979</b>	<b>10 332 914</b>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-175	-300
	<b>10 765 804</b>	<b>10 332 614</b>

\* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme, bredband, samt tv. Hushållsel tillkommer.

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Försäkringsersättningar, andrahandsuthyrningar mm	450 977	109 682
	<b>450 977</b>	<b>109 682</b>

**Not 4 Drift**

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsskötsel	391 079	1 302 769
Snöröjning och halkbekämpning	38 113	13 006
Reparationer	269 531	186 183
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	1 013 059	980 234
Uppvärmning	1 028 016	1 010 237
Vatten	879 970	766 853
Renhållning	633 056	590 161
Övrigt	2 920	2 740
Förvaltningskostnader	565 154	522 845
Försäkring	132 946	124 436
Fastighetsskatt/avgift	346 458	336 817
Kommunikation och media		
Datakommunikation	325 950	314 863
Kabel-TV	157 799	152 896
	<b>5 784 051</b>	<b>6 304 040</b>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2023/2024	2022/2023
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen byte eluttag i tvättstugor	49 261	36 205
Utfört underhåll installationer, besiktning	-11 534	107 708
	<b>37 727</b>	<b>143 913</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023/2024	2022/2023
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	40 450	62 614
Telefon och porto mm	21 823	22 278
Kundförluster	1 253	539
Risk- och bankkostnader	945	44 470
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	7 837	17 566
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	52 567	76 934
	<b>124 875</b>	<b>224 401</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023/2024	2022/2023
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut 2022-2024	132 619	64 308
Vicevärd	84 000	114 000
Bilersättningar	425	
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 050	966
Löner och övriga ersättningar	433 875	151 764
Pensionskostnader	22 866	4 825
Uttagsskatt	145 085	
Övriga personalkostnader	563	7 627
Sociala kostnader	148 608	69 972
	<b>969 091</b>	<b>413 462</b>

Medelantal anställda	1	1
Vicevärd har varit Christer Lundqvist		

**Not 8 Avskrivningar**

	2023/2024	2022/2023
Byggnader	2 113 834	2 066 409
Inventarier	112 375	
	<b>2 226 209</b>	<b>2 066 409</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023/2024	2022/2023
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar		1 180
Övriga ränteintäkter	6 122	956
	<b>6 122</b>	<b>2 136</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023/2024	2022/2023
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 430 921	959 209
Övriga finansiella kostnader	83	88
	<b>1 431 004</b>	<b>959 297</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2023/2024	2022/2023
Årets resultat	649 946	332 910
Reservering till yttre underhållsfond	-197 000	-166 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	37 727	143 913
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>490 673</b>	<b>310 823</b>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

**Not 12 Byggnader och mark**

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	91 172 323	89 604 723
-Årets anskaffningar - solceller, rasskydd	4 805 241	
-Fg års anskaffningar, laddboxar		1 567 600
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>95 977 564</b>	<b>91 172 323</b>

*Ackumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-23 360 839	-21 294 430
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 113 834	-2 066 409
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 474 673</b>	<b>-23 360 839</b>

Bokfört värde byggnader	70 502 891	67 811 484
Bokfört värde mark	994 000	994 000
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>71 496 891</b>	<b>68 805 484</b>

Taxeringsvärde byggnader:	114 822 000	114 822 000
Taxeringsvärde mark:	37 701 000	37 701 000
Värdeår:	1965	1965

**Not 13 Inventarier**

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 304 288	1 304 288
-Nyanskaffningar, Traktor	1 123 750	
-Avyttringar och utrangeringar,	-798 948	
	1 629 090	1 304 288

*Ackumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-1 304 288	-1 304 288
-Avyttringar och utrangeringar	798 948	
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-112 375	
	-617 715	-1 304 288

<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 011 375</b>	<b>-</b>
---------------------------------------	------------------	----------

## Not 14 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga kortfristiga fordringar, Forä	641 841	
Skattekonto	32 659	27 944
	<u>674 500</u>	<u>27 944</u>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Eldebitering	186 186	151 135
Telenor bredband	50 253	50 253
Kabel TV	40 019	38 881
Försäkring	7 323	21 047
Medlemskap HSB Norr	32 153	32 150
Övrigt	17 293	8 334
Moms	10 581	-
	<b>343 808</b>	<b>301 800</b>

**Not 16 Fond för yttre underhåll**

	2024-06-30	2023-06-30
Fondbehållning vid årets början	7 418 276	7 396 189
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	197 000	166 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-37 727	-143 913
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>7 577 549</b>	<b>7 418 276</b>

**Not 17 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2024-06-30	2023-06-30
Stadshypotek	2026-09-30	1,10	1 088 581	1 114 345
Stadshypotek	2026-10-30	1,39	4 687 627	4 797 923
Stadshypotek	2024-04-30	4,60	-	2 027 284
Stadshypotek	2024-04-30	4,60	-	1 719 344
Stadshypotek	2027-09-01	3,94	1 615 836	1 633 164
Stadshypotek	2023-01-30	3,65	-	4 693 632
Stadshypotek	2024-09-13	4,70	1 802 988	1 840 164
Stadshypotek	2024-08-02	4,95	1 840 598	1 880 830
Stadshypotek	2027-06-01	4,02	5 477 000	5 598 712
Stadshypotek	2024-06-01	1,03	-	4 778 888
Stadshypotek	2024-06-30	1,10	-	1 050 888
Stadshypotek	2024-09-30	0,77	1 911 473	1 931 333
Stadshypotek	2025-01-30	2,01	5 130 000	5 250 000
Stadshypotek	2025-01-30	2,01	5 130 000	5 250 000
Stadshypotek	2025-03-30	0,84	2 805 000	2 865 000
Stadshypotek	2026-03-30	0,95	2 805 000	2 865 000
Stadshypotek	2028-03-30	1,32	2 208 000	2 256 000
Stadshypotek	2027-06-01	4,06	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek	2027-07-30	4,34	4 597 632	-
Stadshypotek	2024-07-08	4,95	1 000 000	-
Stadshypotek	2025-04-30	4,13	1 681 968	-
Stadshypotek	2025-06-01	4,01	4 675 000	-
Stadshypotek	2025-04-30	4,13	1 983 212	-
Stadshypotek	2024-09-30	4,55	1 028 044	-
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>54 467 959</b>	<b>54 552 507</b>
Nästa års amortering			-1 084 548	-1 084 548
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-4 338 192	-4 338 192
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			49 045 219	49 129 767
<b>Totala skulder på bokslutsdagen</b>			<b>54 467 959</b>	<b>54 552 507</b>
Avgår kortfristig del			-29 467 383	-18 693 990
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>25 000 576</b>	<b>35 858 517</b>



**Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2024-06-30	2023-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 084 548	1 084 548
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	28 382 835	17 609 442
	<b>29 467 383</b>	<b>18 693 990</b>

**Not 19 Övriga skulder**

	2024-06-30	2023-06-30
Personalens källskatt	11 131	17 934
Upplupna arbetsgivaravgifter	14 296	13 269
Uttagsskatt	145 085	-
Löneskatt	4 504	1 627
HSB Norr	3 233	4 913
	<b>178 249</b>	<b>37 743</b>

**Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-06-30	2023-06-30
Lön	16 428	2 478
Semesterlöneskuld	15 680	17 779
Räntor	151 049	159 791
Förutbetalda avgifter/hyror	847 380	676 892
Borevision	19 750	18 875
El	30 055	-
Fjärrvärme	45 524	-
Renhållning	10 931	-
Skellefteå Kraft, Luleå Energi, Stena Recycling mm	56 156	177 942
	<b>1 192 953</b>	<b>1 053 757</b>

**Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2024-06-30	2023-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
<b>Ställda säkerheter</b>		
Uttagna panter i fastighet	56 287 700	56 287 700
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>56 287 700</b>	<b>56 287 700</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	9 414	9 414

**Underskrifter**

Denna årsredovisning är digitalt signerad

\_\_\_\_\_  
Eva Karlberg

\_\_\_\_\_  
Anki Säll

\_\_\_\_\_  
Krister Edmark

\_\_\_\_\_  
Markus Nyström

\_\_\_\_\_  
Rickard Jonsson

Vår revisionsberättelse är signerad det datum som framgår av vår digitala underskrift

\_\_\_\_\_  
Urban Karlberg  
*Av föreningen vald revisor*

\_\_\_\_\_  
Anna Maria Christiansson  
*BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

### Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

### Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, 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.

### Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

### Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

### Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

### Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

### Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

### Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

### Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

### Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

### Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

### Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB brf Klockaren i Skellefteå, org.nr. 794700-1108

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Klockaren i Skellefteå för räkenskapsåret 20230701-20240630.

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 30 juni 2024 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. Revisoremas 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. Risker 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 Skellefteå för räkenskapsåret 20230701-20240630 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 trygghetssätt.

### 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.

Digitalt signerad av

Anna Maria Christiansson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Urban Karlberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB brf Klockaren i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EVA KARLBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-10-31 kl. 16:36:26



**KRISTER EDMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 10:55:22



**RICKARD JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 11:03:15



**MARKUS NYSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-02 kl. 11:49:45



**ANKI SÄLL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-11-01 kl. 10:45:03



**URBAN KARLBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-02 kl. 18:18:50



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 10:28:31



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB brf Klockaren i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**URBAN KARLBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-02 kl. 18:16:01



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-11-04 kl. 10:28:09

