



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Klockan i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Klockan i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 716415-3368 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-06-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
KOMMINISTERN 2	1987-01-01	1987

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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
66	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 242
1	kvarterslokal	176
22	kylda matkällare	0
66	garageplatser	0
21	p-platser	0
11	gästparkeringar	0
Totalt 187 objekt		6 418

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 20 st 3 rok, 30 st 3.5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Rolf Ringsell	Ordförande	2022-06-09
Erik Selander	Ledamot	2019-02-26
Ulla Waara	Suppleant	2024-05-30
Thomas Hellberg	Ledamot	2012-06-01
Niclas Eriksson	Ledamot	2017-06-08
Peter Eriksson	Ledamot	2019-08-12
Patrik Viberg	Ledamot	2016-05-31
Erik Anens	Suppleant	2019-06-29
Ulla Tinderfjäll	Ledamot	2025-01-16
Karolina Grahm	Ledamot	2025-01-16

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Rolf Ringsell, Niclas Eriksson, Peter Eriksson och Patrik Viberg.

Revisorer har varit: Rolf Konradsson med Rolf Grape som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulla Waara (sammankallande) och Bertil Bågfors, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-24. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och styrelsen bedömer att planen är aktuell.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Klockan äger 30 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 25 736 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 830 kWh per andel. Utfallet blev 857 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris 2024 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 5,1 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh.

Miljöbesparingen under året var 13 481 kg CO₂e. HSB Vind levererar er el motsvarande 25 736 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2023 var 524 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Målning 5 st hus (Etapp 2 av 3)
2016	Målning 8 st hus (Etapp 3 av 3)
2018	Målning pelare till balkongerna
2018	Renovering stolpar och brunnsbyten
2020	Påbörjat byte ytterdörrar till lägenheter samt förråd
2020	Byte utvändig belysning
2020	Utökning av P-platser med motorvärmare
2021	Slutfört arbete av byte ytterdörrar, byte låssystem
2022	Nya fönster och balkongdörrar i samtliga lägenheter
2023	Laddboxar
2024	Energiuppdatering

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

Byta tak på samtliga byggnader

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 97 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 99.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	205	179	215	218	247
Skuldsättning, kr/kvm	4 449	4 534	5 258	4 363	4 455
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 202	5 302	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	8	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	139	125	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	750	695	662	636	636
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	98	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	653	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	4 769	4 408	4 209	4 039	4 022
Resultat efter finansiella poster, tkr	49	58	-169	145	213
Soliditet, %	28	27	27	31	30

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).

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	2 745 988	0	0	2 745 988
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 774 813	0	1 112	2 775 924
S:a bundet eget kapital, kr	5 520 801	0	1 112	5 521 912
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 231 552	57 781	-1 112	7 288 221
Årets resultat, kr	57 781	-57 781	49 378	49 378
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 289 333	0	48 266	7 337 599
S:a eget kapital, kr	12 810 134	0	49 378	12 859 511

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 435 000 kr samt ianspråktagande skett med 433 888 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	7 289 332
Årets resultat, kr	49 378
Reservation till underhållsfond, kr	-435 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	433 888
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	7 337 598

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	7 337 598
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 768 560	4 407 547
Övriga rörelseintäkter		300	9 364
Summa Rörelseintäkter		4 768 860	4 416 911
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 795 277	-2 735 441
Övriga externa kostnader	Not 4	-105 804	-103 688
Personalkostnader	Not 5	-170 757	-208 862
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 013 904	-982 498
Summa Rörelsekostnader		-4 085 742	-4 030 489
Rörelseresultat		683 118	386 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	26 767	20 218
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-660 507	-348 860
Summa Finansiella poster		-633 740	-328 642
Resultat efter finansiella poster		49 378	57 780
Resultat före skatt		49 378	57 780
Årets resultat		49 378	57 780



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	42 985 462	43 253 616
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		42 985 462	43 253 616

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		258 500	258 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		258 500	258 500

Summa Anläggningstillgångar

43 243 962 43 512 116

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 264 900	2 434 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	138 705	134 495
Summa Kortfristiga fordringar		2 403 604	2 568 952

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	691 155	656 335
Summa Kassa och bank		691 155	656 335

Summa Omsättningstillgångar

3 094 760 3 225 286

Summa Tillgångar

46 338 721 46 737 402



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 745 988	2 745 988
Fond för yttre underhåll	2 775 924	2 774 813
Summa Bundet eget kapital	5 521 912	5 520 801

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 288 221	7 231 552
Årets resultat	49 378	57 781
Summa Fritt eget kapital	7 337 599	7 289 332

Summa Eget kapital	12 859 511	12 810 133
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 671 383	20 883 861
Summa Långfristiga skulder		11 671 383	20 883 861

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		20 797 517	12 208 366
Leverantörsskulder		247 266	168 293
Skatteskulder		9 916	7 210
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	61 459	55 183
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	691 669	604 356
Summa Kortfristiga skulder		21 807 827	13 043 408

Summa Skulder		33 479 210	33 927 269
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		46 338 721	46 737 402
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	683 118	386 423
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 013 904	982 498
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 013 904	982 498
Erhållen ränta	26 767	20 218
Erlagd ränta	-582 448	-297 674
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 141 341	1 091 465
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	249 258	-256 928
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	97 209	-638 131
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	346 467	-895 059
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 487 808	196 406
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-745 750	-16 330
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-745 750	-16 330
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-623 327	-654 368
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-623 327	-654 368
Årets kassaflöde	118 731	-474 292
Likvida medel vid årets början	2 835 048	3 309 340
Likvida medel vid årets slut	2 953 779	2 835 048



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	16090 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 682 928	4 336 152
	Hyror garage och parkeringsplatser	44 604	44 617
	Hyror förbrukningsbaserad	4 823	319
	Hyror övrigt	6 300	6 300
	Övriga primära intäkter	31 380	21 549
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 770 035	4 408 937
	Hyresbortfall	-1 475	-1 390
	<i>Summa</i>	-1 475	-1 390
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 768 560	4 407 547

Not 3	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-135 658	-170 637
	Snö och halk-bekämpning	-337 944	-306 806
	Reparationer	-166 604	-295 371
	Planerat underhåll	-433 888	-267 396
	Försäkringsskador	-2 607	-122 675
	El	-105 890	-67 735
	Uppvärmning	-626 738	-568 266
	Vatten	-278 949	-273 933
	Sophämtning	-212 327	-174 947
	Fastighetsförsäkring	-98 282	-88 923
	Kabel-TV och bredband	-147 034	-147 045
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-135 800	-133 094
	Förvaltningsavtalskostnader	-113 556	-118 612
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 795 277	-2 735 441

Not 4	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-6 352
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-33 933	-16 481
	Administrationskostnader	-7 996	-10 267
	Extern revision	-18 375	-12 875
	Konsultkostnader	0	-15 645
	Medlemsavgifter	-23 800	-23 800
	Föreningsverksamhet	-7 274	-5 456
	Övriga förvaltningskostnader	-14 426	-12 813
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-105 804	-103 689
Not 5	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-123 008	-133 057
	Löner och övriga ersättningar	-14 000	-36 576
	Sociala avgifter	-28 749	-34 230
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-170 757	-208 863
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 007 065	-975 658
	Avskrivning på markanläggning	-6 840	-6 840
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 013 904	-982 498
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter placeringar	0	19 253
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	26 767	965
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	26 767	20 218
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-660 301	-348 744
	Övriga räntekostnader	-206	-116
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-660 507	-348 860

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	55 247 338	54 411 008
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 124 655	2 124 655
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	68 397	68 397
	Årets investeringar	745 750	836 330
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	58 186 140	57 440 390
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 186 775	-13 204 277
	Årets avskrivningar	-1 013 904	-982 498
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 200 679	-14 186 775
	<i>Utgående redovisat värde</i>	42 985 462	43 253 616
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 429 000	1 429 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	17 000 000	17 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 393 000	1 393 000
	<i>Summa</i>	82 822 000	82 822 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	38 900 000	38 900 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	38 900 000	38 900 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	820 000
	Årets investeringar	0	0
	Omklassificering till byggnad	0	-820 000
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 262 624	2 178 713
	Övriga fordringar	2 276	255 743
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 264 900	2 434 457
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	138 705	134 495
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	138 705	134 495

Not 13	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto Handelsbanken	27 974	16 799
Sparkonto Collector	663 182	639 535
<i>Summa Kassa och bank</i>	691 155	656 335

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank	2,54%	2026-09-28	11 671 383	0
Stadshypotek	1,03%	2025-01-30	6 557 268	380 000
Stadshypotek	1,28%	2025-03-01	6 210 385	63 860
Stadshypotek	4,59%	2025-10-30	8 029 864	86 344
			32 468 900	530 204

Långfristig del	11 671 383
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	20 797 517
Kortfristig del	20 797 517
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	530 204
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 120 816
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	2 199	0
Källskatt	2 462	2 462
Inre fond	49 177	51 663
Övriga kortfristiga skulder	7 621	1 058
<i>Summa Övriga skulder</i>	61 459	55 183

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	344 803	350 056
Upplupna räntekostnader	153 455	75 396
Övriga upplupna kostnader	193 411	178 904
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	691 669	604 356

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klockan i Umeå, org.nr. 716415-3368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klockan i Umeå för räkenskapsåret 2024.

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 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Klockan i Umeå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rolf Konradsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Klockan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF RINGSSELL

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:57:10



ERIK SELANDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:57:57



THOMAS HELLBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 12:28:15



PATRIK VIBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:15:45



NICLAS ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 09:10:59



PETER ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:09:29



ULLA TINDERFJÄLL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 17:37:51



KAROLINA GRAHN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 10:44:30



ROLF KONRADSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 12:45:36



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 09:44:09



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Klockan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLF KONRADSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 12:47:55



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 09:42:01



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

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 står något i årsredovisningen.