



ÅRSREDOVISNING

1/1 2024 – 31/12 2024

**HSB BRF
KLOCKAREN
I SVEDALA**



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Klockaren i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746001-0791 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 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Svedala 58:2	1970-11-02	1976

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 m²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 040
Totalt 45 objekt		5 040

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jan Jönsson	Ordförande	2004-06-24
Thomas Hektor	Ledamot	2010-06-15
Susanne Dahmström	Ledamot	2005-07-06
Benny Nilsson	Ledamot	2015-06-24
Tomas Rosén	Ledamot	2016-06-20
Ulf Björkman	Suppleant	2005-07-06
Jenny Nihlén	Suppleant	2018-07-04



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Susanne Dahmström, Jan Jönsson, Ulf Björkman och Jenny Nihlén.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jan Jönsson, Thomas Hektor, Susanne Dahmström och Benny Nilsson.

Revisorer har varit: Marcus Schoug vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Mikael Mårtensson, valda vid föreningsstämman.

Vicevärd: Lennart Jeppsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-05. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +4%.

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 2024-10-29.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Löpande underhåll.
2023	Nya brevlådor, stensättning på tre husgavlar, Renovering av ett förråd
2022	Löpande underhåll.
2021	Nya garageportar och bytat all stolpbelysning till LED.
2020	Löpande underhåll.

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

Enligt underhållsplanen så ska fasadplåtar bytas under 2026 men styrelsen kommer göra en bedömning av om det behöver göras. I övrigt så är det endast mindre underhåll de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 70. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut uppgick till 72.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Malmö innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	67	85	49	47	106
Skuldsättning, kr/kvm	1 142	1 149	1 152	1 155	1 158
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 142	1 149	1 152	1 155	1 158
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	232	181	162	169	181
Årsavgifter, kr/kvm	597	565	554	538	538
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	98	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	587	574	546	531	530
Nettoomsättning, tkr	2 939	2 849	2 723	2 646	2 646
Resultat efter finansiella poster, tkr	32	46	72	3	299
Soliditet, %	47	47	46	47	47

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. I årsavgiften ingår värme, VoA och bredband. El ingår ej i årsavgiften.

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	504 000	0	0	504 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 662 778	0	51 000	2 713 778
S:a bundet eget kapital, kr	3 166 778	0	51 000	3 217 778
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 759 566	45 622	-51 000	2 754 188
Årets resultat, kr	45 622	-45 622	32 159	32 159
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 805 188	0	-18 841	2 786 347
S:a eget kapital, kr	5 971 966	0	32 159	6 004 125

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 51 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 805 188
Årets resultat, kr	32 159
Reservation till underhållsfond, kr	-51 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 786 347

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 786 347

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

Resultaträkning

Not

2024-01-01
-2024-12-312023-01-01
-2023-12-31**Rörelsens intäkter**

Omsättning

2

2 938 950

2 849 175

Övriga intäkter

3

17 017

45 717

2 955 967**2 894 892****Rörelsens kostnader**

Reparationer

4

-152 194

-207 412

Planerat underhåll

5

0

-169 339

Fastighetsavgift/skatt

-428 625

-412 088

Driftskostnader

6

-1 734 602

-1 454 096

Övriga kostnader

7

-201 953

-200 757

Personalkostnader

8

-180 123

-173 905

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

-202 842

-187 100

-2 900 339**-2 804 697****Rörelseresultat****55 628****90 195****Resultat från finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

124 611

73 949

Räntekostnader och liknande resultatposter

-148 080

-118 523

-23 469**-44 574****Årets resultat****32 159****45 622**

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 472 886	7 675 728
		7 472 886	7 675 728
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		7 474 386	7 677 228
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 531 346	1 288 547
Övriga fordringar	11	13 490	65 805
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	130 894	126 996
		1 675 730	1 481 348
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	3 600 000	3 600 000
		3 600 000	3 600 000
Summa omsättningstillgångar		5 275 730	5 081 348
SUMMA TILLGÅNGAR		12 750 116	12 758 576

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		504 000	504 000
Fond för yttre underhåll	14	2 713 778	2 662 778
		3 217 778	3 166 778
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 754 188	2 759 566
Årets resultat		32 159	45 622
		2 786 347	2 805 188
Summa eget kapital		6 004 125	5 971 966
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	5 699 304	3 779 060
Summa långfristiga skulder		5 699 304	3 779 060
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	54 904	2 010 100
Leverantörsskulder		113 056	164 761
Aktuella skatteskulder		25 981	86 811
Övriga skulder	18	387 642	396 711
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	465 104	349 167
Summa kortfristiga skulder		1 046 687	3 007 550
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 750 116	12 758 576

Kassaflödesanalys

Not

**2024-01-01
-2024-12-31****2023-01-01
-2023-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

32 159

45 622

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

202 842

187 100

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital****235 001****232 722****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kortfristiga fordringar

48 418

13 278

Förändring av kortfristiga skulder

-5 668

-24 021

Kassaflöde från den löpande verksamheten**277 751****221 979****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-389 030

Kassaflöde från investeringsverksamheten**0****-389 030****Finansieringsverksamheten**

Amortering av lån

-34 952

-15 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten**-34 952****-15 000****Årets kassaflöde****242 799****-182 051****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

4 888 547

5 070 598

Likvida medel vid årets slut**5 131 346****4 888 547**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2024.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden. Till likvida medel räknas Avräkningskonto i HSB Malmö samt kortfristiga placeringar.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,61 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 5 553 937 kr (fg år 5 553 937kr)

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	2 866 050	2 776 275
Bredbandsavgifter	140 400	140 400
Avsättning inre fond	-67 500	-67 500
	2 938 950	2 849 175

I årsavgifterna ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2024	2023
Elstöd	0	8 530
Överlåtelseavgifter	1 433	2 626
Pantsättningsavgifter	0	3 591
Ersättning försäkringsbolag	0	8 952
Övriga intäkter	15 584	22 018
	17 017	45 717

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	0	839
Löpande underhåll Va/sanitet	33 047	51 475
Löpande underhåll el	0	8 297
Löpande underhåll av markytor	16 472	6 388
Löpande underhåll av garage och p-platser	2 213	0
Försäkringsskador	100 462	140 413
	152 194	207 412

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Periodiskt underhåll markytor	0	36 000
Planerat underhåll av ventilation	0	95 839
Planerat uh värme	0	37 500
	0	169 339

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel och lokalvård	259 327	243 665
El	33 382	27 445
Uppvärmning	763 934	584 629
Vatten	372 774	298 964
Sophämtning	98 743	99 837
Övriga avgifter	206 442	199 556
	1 734 602	1 454 096

Not 7 Övriga kostnader

	2024	2023
Förvaltningsarvoden	107 260	103 616
Revisionsarvoden	15 250	11 500
Övriga kostnader	79 443	85 641
	201 953	200 757

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	112 874	108 972
Ersättningar till övriga förtroendevalda	7 227	6 979
Övriga kostnader anställda	22 059	21 301
	142 160	137 252
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	37 963	36 653
	37 963	36 653
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	180 123	173 905

Not 9 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 924 737	11 648 245
Årets investeringar UV lampa VVC	0	276 492
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 924 737	11 924 737
Ingående avskrivningar	-4 646 858	-4 464 460
Just av IB enl. redovisningen		13
Årets avskrivningar	-191 588	-182 411
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 838 446	-4 646 858
Mark	290 000	290 000
Utgående värde mark	290 000	290 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	112 538	0
Årets investering - postlådor	0	112 538
Årets avskrivning	-11 253	-4 689
Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 689	0
Utgående värde markanläggning	96 596	107 849
Bokfört värde byggnader och mark	7 472 887	7 675 728
Taxeringsvärden byggnader	37 260 000	36 900 000
Taxeringsvärden mark	27 135 000	18 045 000
	64 395 000	54 945 000

Not 10 Andelar

	Anskaffn. värde	Bokfört värde
Namn		
HSB Malmö	500	500
Fonus	1 000	1 000
	1 500	1 500

Not 11 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	13 490	65 805
	13 490	65 805

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	49 820	35 852
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	81 074	91 144
	130 894	126 996

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	3 600 000	3 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 600 000	3 600 000
Utgående redovisat värde	3 600 000	3 600 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	2 662 778	2 779 117
Avsättning	51 000	53 000
Ianspråktagande	0	-169 339
	2 713 778	2 662 778

Not 15 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	7 977 000	7 977 000
	7 977 000	7 977 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

54 904 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är: 34 952 kr.

Faktisk amortering det kommande året uppgår till: 54 904 kr

Beräknad skuld om 5 år: 5 479 688 kr.

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	54 904	2 010 100
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	5 699 304	3 779 060
	5 754 208	5 789 160

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank Hypotek	1,16	2026-08-11	617 500	617 500
Swedbank Hypotek	1,68	2027-01-25	1 938 000	1 938 000
Stadshypotek	3,87	2027-09-01	1 223 560	1 238 560
Stadshypotek	3,71	2029-04-30	1 975 148	1 995 100
			5 754 208	5 789 160

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Personalens källskatt	21 589	21 049
Lagstadgade sociala avgifter	19 216	18 737
Inre fond	346 837	356 925
	387 642	396 711

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	17 821	10 782
Förutbetalda hyror och avgifter	239 324	230 646
Övriga upplupna kostnader	207 957	107 740
Öresutjämning	2	0
	465 104	349 168

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Jönsson
Ordförande

Tomas Rosén

Benny Nilsson

Susanne Dahmström

Thomas Hektor

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

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marcus Schoug
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Klockaren i Svedala, org.nr. 746001-0791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Klockaren i Svedala för räkenskapsåret 2024-01-01–2024-12-31.

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. Revisorenas 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 Klockaren i Svedala för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31 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.

Svedala

Digitalt signerad av

Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marcus Schoug
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Klockaren i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN JÖNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 15:24:28



SUSANNE DAHMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 12:09:10



THOMAS HEKTOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 20:22:12



TOMAS ROSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-27 kl. 18:17:43



BENNY NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-22 kl. 10:21:29



MARCUS SCHOUG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 08:31:59



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 12:22:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Klockaren i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARCUS SCHOUG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 08:32:58



THAHA OSMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 11:59:46



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.