



ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Klockan i Umeå
716415-3368

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

KALLELSE FÖRENINGSTÄMMA HSB:S BOSTADSRÄTTSFÖRENING KLOCKAN I UMEÅ

Tid: Tisdag den 9 juni 2020, kl. 19.00

Plats: Kvarterslokalen J A Lindersväg 58

DAGORDNING

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
(Föreningen har möjlighet att välja en distriktsrepresentant och en suppleant för varje påbörjat grundtal i bostadsrättsföreningen. I grundtal beaktas bostadsrättsföreningen och bostadsrättslägenheter som innehas av medlemmar i HSB-föreningen. Grundtalet fastställdes till 150 vid HSB Norr föreningsstämma 2019.)
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande

Pga rådande omständigheter så bjuds inte på fika eller annan förtäring detta år.

Varmt välkommen!

Styrelsen

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Klockan i Umeå, 716415-3368 får härmed avge årsredovisning för 2019.

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.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1987 på fastigheten Komministern 2 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är J A Linders väg 2-134 i Umeå. Säte är Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder	66	6 242
Kylda matkällare	22	
Kvarterslokal	1	176

På föreningens fastigheter finns 66 garage, 15 parkeringsplatser för uthyrning samt 16 gästparkeringar.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

Gjorda underhåll och investeringar

- 2018 Målning pelare till balkongerna, renovering stolpar och brunnshyten
- 2016 Målning 8 st hus (Ettap 3 av 3)
- 2015 Målning 5 st hus (Ettap 2 av 3)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

- Målning pelare till balkongerna
- Stolprenovering
- Brunnshyten
- OVK(obligatorisk ventilationskontroll)
- Skärmväggar
- Trädfällning

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2019-06-19. Fastigheten och dess byggnader är i gott skick, vissa mindre underhållspunkter identifierades.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att byta dörrar, ny belysning och nytt staket mot J A Linders väg.

pa

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 636 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2020 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter.

Årets avsättning till underhållsfond 238 000 kr överensstämmer med underhållsplanen och enligt budget 2019.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Patrik Viberg	ordförande
Niclas Ericsson	vice ordförande
Catarina Holmberg	sekreterare
Peter Eriksson	ledamot
Thomas Hellberg	ledamot
Annica Byström	ledamot
Robert Strömqvist	ledamot

Erik Selander utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Ulla Waara
Erik Anens

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Thomas Hellberg, Niclas Ericsson, Patrik Viberg och Robert Strömqvist samt bland suppleanterna Ulla Waara och Erik Anens.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Patrik Viberg, Niclas Ericsson, Catarina Holmberg och Thomas Hellberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Rolf Konradsson med Rolf Grape som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Ulla Waara sammankallande, Rolf Ringsell och Bertil Bågfors.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Catarina Holmberg samt Niclas Ericsson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-12. Vid stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar. Inga motioner hade inkommit.

Y
pa

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Umedalens Intresseförening
Kabel-TV	Com hem
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

Studie och fritidsverksamhet

Fritidskommitténs medlemmar Birgit Ragnvaldsson, Nic och Stina Langendoen, Helena Gustavsson och Mattias Strandberg har ordnat med fika i samband med årsstämman samt fika vid städkväll.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Klockan äger 30 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 27 917 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 931 kWh per andel (913 kWh). HSB Vinds elpris under 2019 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2018 och gällde som pris för 2019. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 5,6 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 7 002 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 27 917 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO₂e utsläpp som under 2018 var 251 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Medlemsinformation

Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets utgång hade föreningen 95 medlemmar. Medlemsantalet förra året var 95. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Norr innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	4 009	4 029	4 006	4 215	4 432
Resultat efter fin.poster i tkr	320	525	404	262	412
Årsavgifter bostäder, kr/m ² bostadsyta	636	636	636	670	705
Driftskostnad, kr/m ² totalyta	326	263	281	253	253
Låneskuld, kr/m ² totalyta	4 547	4 639	4 849	4 910	4 971
Genomsnittlig ränta lån i %	1,0	1,0	1,1	1,2	2,2
Yttre underhållsfond, kr/m ² totalyta	428	439	468	508	616
Soliditet i %**	29,5	28,6	27,1	26,5	25,7
Sparande, kr/m ² totalyta**	223	289	280		

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Under 2016 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2015 års siffror har anpassats till 2016 års omklassificering. 2014 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 29 180 014 kr. Under året har föreningen amorterat 590 508 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 49 år.

pa

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 745 988	2 819 587	6 152 763	524 754
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-12			524 754	-524 754
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-312 973	312 973	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		238 000	-238 000	
Årets resultat				320 139
Vid årets slut	2 745 988	2 744 614	6 752 490	320 139

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 752 490
Årets resultat	320 139
Totalt att disponera	7 072 629

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	7 072 629
--------------------------------	------------------

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

pa

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 009 148	4 010 692
Övriga rörelseintäkter	3	143	18 203
		<u>4 009 291</u>	<u>4 028 895</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-2 091 769	-1 691 002
Underhåll	5	-312 973	-537 141
Övriga externa kostnader	6	-41 109	-49 213
Personalkostnader	7	-158 174	-137 895
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-796 902	-796 902
		<u>-3 400 927</u>	<u>-3 212 152</u>
Rörelseresultat		<u>608 364</u>	<u>816 743</u>
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	7 616	6 924
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-295 841	-298 913
		<u>-288 225</u>	<u>-291 989</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>320 139</u>	<u>524 754</u>
Resultat före skatt		<u>320 139</u>	<u>524 754</u>
Årets resultat		<u>320 139</u>	<u>-</u>

pa

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	36 488 876	37 285 778
		36 488 876	37 285 778
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	12	258 500	258 500
		258 500	258 500
Summa anläggningstillgångar		36 747 376	37 544 278
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		60	4 942
Avräkning HSB Norr ek för		4 722 594	4 199 006
Övriga fordringar	13	-	4 995
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	113 989	121 261
		4 836 643	4 330 204
<i>Kassa och bank</i>	15	973 162	965 826
Summa omsättningstillgångar		5 809 805	5 296 030
SUMMA TILLGÅNGAR		42 557 181	42 840 308

v
pa

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 745 988	2 745 988
Yttre underhållsfond	16	2 744 614	2 819 587
		<u>5 490 602</u>	<u>5 565 575</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 752 490	6 152 763
Årets resultat		320 139	524 754
		<u>7 072 629</u>	<u>6 677 517</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		12 563 231	12 243 092
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	18,22	20 214 266	20 846 910
		<u>20 214 266</u>	<u>20 846 910</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	19	8 965 748	8 923 612
Leverantörsskulder		287 867	292 985
Aktuell skatteskuld		12 874	6 652
Fond för inre underhåll	17	51 663	51 663
Övriga skulder	20	17 468	5 116
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	444 064	470 278
		<u>9 779 684</u>	<u>9 750 306</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		42 557 181	42 840 308

✓
pa

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

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).

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 1,7% 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 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 1 377 kr/lgh för 2019 och för småhus 8049 kr, 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 21,4 procent. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 16 089 548 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 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omförföring i eget kapital samma år.

~
pa

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	3 970 680	3 970 680
Hysesintäkter	35 000	34 800
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	3 468	5 212
	4 009 148	4 010 692

Avgår

	4 009 148	4 010 692
--	------------------	------------------

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	143	18 203
	143	18 203

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	137 366	122 818
Snöröjning och halkbekämpning	201 961	127 592
Reparationer	346 179	101 114
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	56 697	51 913
Uppvärmning	571 347	570 681
Vatten	241 843	223 067
Renhållning	115 764	111 095
Förvaltningskostnader	106 731	105 610
Försäkring	69 496	66 823
Fastighetsskatt/avgift	121 422	114 232
Kommunikation och media		
Datakommunikation	62 202	61 948
Kabel-TV	60 761	34 109
	2 091 769	1 691 002

Not 5 Periodisk underhåll

	2019	2018
Byte golvbrunn	5 000	17 000
Skärmväggar, balkongstolpar och målning	251 134	302 828
OVK besiktning	56 839	-
Stolpreovering		202 313
Utfört underhåll övrigt		15 000
	312 973	537 141

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	1 349	12 282
Telefon och porto mm	4 681	1 830
Risikkostnader	587	754
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	7 012	2 362
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	27 480	31 985
	41 109	49 213

✓
pa

Not 7 Personalkostnader

2019 2018

Vicevärd har varit Bertil Bågfors och Britt Westermarck

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	93 520	65 340
Vicevärd	30 000	30 000
Bilersättningar	2 800	2 800
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	3 000	2 000
Sociala kostnader förtroendevalda	26 864	23 717
	<u>156 184</u>	<u>123 857</u>

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel		9 658
Sociala kostnader		3 254
Pensionskostnader	200	
Övriga personalkostnader	1 790	1 126
	<u>158 174</u>	<u>137 895</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2019 2018

Byggnader	796 902	796 902
	<u>796 902</u>	<u>796 902</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2019 2018

Ränteintäkter Collector bank	7 336	6 467
Övriga ränteintäkter	280	457
	<u>7 616</u>	<u>6 924</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2019 2018

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	295 826	298 913
Övriga finansiella kostnader	15	
	<u>295 841</u>	<u>298 913</u>

2

Not 11 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	45 905 912	45 905 912
-Årets anskaffningar		-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	45 905 912	45 905 912
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-10 744 789	-9 947 887
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-796 902	-796 902
Summa ackumulerade avskrivningar	-11 541 691	-10 744 789
Bokfört värde byggnader	34 364 221	35 161 123
Bokfört värde mark	2 124 655	2 124 655
Summa bokfört värde byggnader och mark	36 488 876	37 285 778
Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1987	53 355 000	47 162 000
Taxeringsvärde mark:	17 299 000	15 437 000

Not 12 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	198 000	198 000
Andel i Umedalens int förening	60 000	60 000
	258 500	258 500

Not 13 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	-	4 995
	-	4 995

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Umedalens int föreningen januari	14 850	14 914
Com Hem Q1	21 851	8 530
Fastighetsförsäkring	77 288	69 496
Förutbetalda kostnader		28 321
	113 989	121 261

Not 15 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bank	973 162	965 826
	973 162	965 826

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 819 587	2 918 728
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	238 000	438 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-312 973	-537 141
Fondbehållning vid årets slut	2 744 614	2 819 587

Not 17 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	51 663	51 663
Vid årets slut	51 663	51 663

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek 239232	2021-09-30	0,95	12 261 162	12 385 325
Stadshypotek 240348	2022-01-30	1	8 457 268	8 837 268
Stadshypotek 236062	2020-10-30	1,09	8 461 584	8 547 928
Totala skulder på bokslutsdagen			29 180 014	29 770 521
Nästa års amortering			-590 508	-8 923 612
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 362 032	-1 865 376
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			26 227 474	18 981 533
Totala skulder på bokslutsdagen			29 180 014	29 770 522
Avgår kortfristig del			-8 965 748	-8 923 612
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			20 214 266	20 846 910

Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	590 508	8 923 612
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	8 375 240	-
	8 965 748	8 923 612

Not 20 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Personalens källskatt	4 357	2 534
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 483	1 382
Övriga kortfristiga skulder	11 628	1 200
	17 468	5 116

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	35 201	37 015
Förutbetalda avgifter/hyror	287 658	314 279
Borevision	9 400	9 136
El	9 564	11 238
Fjärrvärme	69 541	73 030
Snöröjning	29 144	25 580
Övrigt	3 556	
	444 064	470 278

Not 22 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	38 900 000	38 900 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	38 900 000	38 900 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

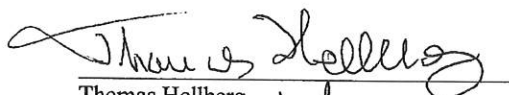
h
pa

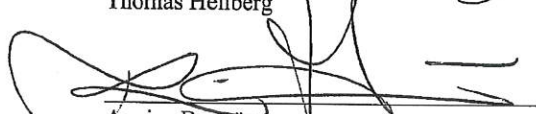
Underskrifter

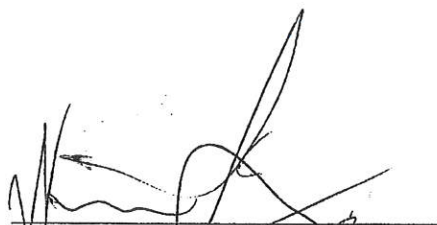
Umeå 2020-05-05


Patrik Viberg


Catarina Holmberg


Thomas Hellberg


Annica Bystrom


Niclas Ericsson


Peter Eriksson


Robert Strömqvist


Erik Selander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-08


Rolf Konradsson
Av föreningen vald revisor


Bo Andersson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Klockan i Umeå, org.nr. 7164153368

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Klockan i Umeå för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

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

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

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Klockan i Umeå för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 tryggt 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Umeå den 8/5 2020



Bo Andersson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Rolf Konradsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/ianspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (tex fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, tex fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är 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.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omförföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar(bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning. När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (sk privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60% består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (sk oäkta

bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett öåkta bostadsföretag. En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten. Ett öåkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett öåkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive öåkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrätthavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlätas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövat i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrätthavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrätthavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlätas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen. Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen.

I din lägenhet avgör du om och det ska göras smärre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvoden, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrätthavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrätthavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningens kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköts på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrätthavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.