

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Klockan i Umeå

716415-3368

2020-01-01 - 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Klockan i Umeå, 716415-3368 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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, 21 parkeringsplatser för uthyrning samt 16 gästparkeringar.

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

Gjorda underhåll och investeringar

- 2020 Utökning av P-platser med motorvärmare, byte utvädnig belysning, påbörjat byte ytterdörrar till lägenheter samt förråd.
- 2018 Målning pelare till balkongerna, renovering stolpar och brunnsbyten
- 2016 Målning 8 st hus (Etapp 3 av 3)
- 2015 Målning 5 st hus (Etapp 2 av 3)

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder

- Diverse mindre underhållsbehov
- Byte belysning utemiljö

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes senast 2020-07-07. Fastigheten och dess byggnader är i gott skick, vissa mindre underhållspunkter identifierades och ett antal balkonger med underhållsbehov på frontpaneler samt stolpar..

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen fönsterbyte på lägenhetshusen samt kvarterslokalen, renovering bastu i gemensamhetslokalen.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 636 kr/m² bostadslägenhetsyta.
Den för år 2021 upprättade budgeten visade att föreningen kunde fortsätta med oförändrade avgifter.

Årets avsättning till underhållsfond 240 000 kr överensstämmer med underhållsplanen och enligt budget 2020.

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, vice sekreterare
Robert Strömqvist	ledamot

Erik Selander utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Ulla Waara
Erik Anens

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Patrik Viberg, Catarina Holmberg, Peter Eriksson och Annica Byström..

Styrelsen har under året hållit 10 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 Niclas Ericsson samt Peter Eriksson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09. Vid stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. Inga motioner hade inkommit.

Extra föreningsstämma hölls 2020-02-27 på grund av beslut om styrelsens förslag om ny utformning på staket mot J A Linders väg.

Stämman beslutade att avslå förslaget, och arbeta fram nytt förslag att besluta om när möjlighet till ny extrastämma finnes.

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

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Klockan äger 30 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 29 035 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 967 kWh per andel (931 kWh). HSB Vinds elpris under 2020 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2019 och gällde som pris för 2020. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 5,8 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 9 808 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 29 035 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 2019 var 338 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 2 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets utgång hade föreningen 94 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

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	4 022	4 009	4 029	4 006	4 215
Resultat efter fin.poster i tkr	213	320	525	404	262
Årsavgifter bostäder, kr/m ² bostadsyta	636	636	636	636	670
Driftskostnad, kr/m ² totalyta	293	326	263	281	253
Låneskuld, kr/m ² totalyta	4 455	4 547	4 639	4 849	4 910
Genomsnittlig ränta lån i %	1,0	1,0	1,0	1,1	1,2
Yttre underhållsfond, kr/m ² totalyta	375	428	439	468	508
Soliditet i %**	30,3	29,5	28,6	27,1	26,5
Sparande, kr/m ² totalyta**	247	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 28 589 506 kr. Under året har föreningen amorterat 590 508 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 48 år.

W
per

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	2 744 614	6 752 490	320 139
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-06-12			320 139	-320 139
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-577 635	577 635	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		240 000	-240 000	
Årets resultat				212 733
Vid årets slut	2 745 988	2 406 979	7 410 264	212 733

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 410 264
Årets resultat	212 733
Totalt att disponera	7 622 997

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	7 622 997
--------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 021 534	4 009 148
Övriga rörelseintäkter	3	9 497	143
		<u>4 031 031</u>	<u>4 009 291</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-1 879 559	-2 091 769
Underhåll	5	-577 635	-312 973
Övriga externa kostnader	6	-47 095	-41 109
Personalkostnader	7	-251 783	-158 174
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-797 480	-796 902
		<u>-3 553 553</u>	<u>-3 400 927</u>
Rörelseresultat		477 478	608 364
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	19 621	7 616
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-284 366	-295 841
		<u>-264 745</u>	<u>-288 225</u>
Resultat efter finansiella poster		212 733	320 139
Resultat före skatt		212 733	320 139
Årets resultat		212 733	320 139

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	35 759 793	36 488 876
Pågående nyanläggningar	12	1 910 726	-
		<u>37 670 519</u>	<u>36 488 876</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	13	258 500	258 500
		<u>258 500</u>	<u>258 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>37 929 019</u>	<u>36 747 376</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		260	60
Avräkning HSB Norr ek för		1 085 009	4 722 594
Övriga fordringar	14	7 926	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	146 223	113 989
		<u>1 239 418</u>	<u>4 836 643</u>
<i>Kassa och bank</i>	16	2 992 431	973 162
Summa omsättningstillgångar		<u>4 231 849</u>	<u>5 809 805</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>42 160 868</u>	<u>42 557 181</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		2 745 988	2 745 988
Yttre underhållsfond	17	2 406 979	2 744 614
		<u>5 152 967</u>	<u>5 490 602</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		7 410 264	6 752 490
Årets resultat		212 733	320 139
		<u>7 622 997</u>	<u>7 072 629</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		<u>12 775 964</u>	<u>12 563 231</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	19,23	15 986 164	20 214 266
		<u>15 986 164</u>	<u>20 214 266</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	20	12 603 342	8 965 748
Leverantörsskulder		274 220	287 867
Aktuell skatteskuld		17 915	12 874
Fond för inre underhåll	18	51 663	51 663
Övriga skulder	21	6 203	17 468
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	445 397	444 064
		<u>13 398 740</u>	<u>9 779 684</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>42 160 868</u>	<u>42 557 181</u>

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 BFAR 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 slutförfallodatum 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 1 429 kr/lgh för 2020 och för småhus 8 349 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 från 2015 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråkstagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Avgifter	3 970 680	3 970 680
Hyresintäkter	39 515	35 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	9 911	3 468
Intäkter gemensamhetsutrymmen	1 428	-
	4 021 534	4 009 148

Avgår

4 021 534	4 009 148
------------------	------------------

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	9 497	143
	9 497	143

Not 4 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	113 483	137 366
Snöröjning och halkbekämpning	158 326	201 961
Reparationer	217 322	346 179
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	53 238	56 697
Uppvärmning	533 414	571 347
Vatten	228 147	241 843
Renhållning	93 717	115 764
Förvaltningskostnader	130 226	106 731
Försäkring	77 288	69 496
Fastighetsskatt/avgift	124 854	121 422
Kommunikation och media		
Datakommunikation	62 138	62 202
Kabel-TV	87 406	60 761
	1 879 559	2 091 769

Not 5 Periodisk underhåll

	2020	2019
Byte golvbrunn		5 000
Underhåll bostäder, ytterbelysning	415 864	
Underhåll huskropp	46 221	251 134
OVK besiktning		56 839
Utfört underhåll markytor, skärmväggar	115 550	
	577 635	312 973

Not 6 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	11 109	1 349
Telefon och porto mm	2 386	4 681
Risikkostnader	6 068	587
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	3 670	7 012
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	23 862	27 480
	47 095	41 109

Not 7 Personalkostnader

2020

2019

Vicevärd har varit Bertil Bågfors och Britt Westermarck

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut

140 971

93 520

Vicevärd

53 292

30 000

Bilersättningar

2 800

2 800

Revisionsarvode enligt stämmobeslut

4 500

3 000

Sociala kostnader förtroendevalda

46 591

26 864

248 154

156 184

Kostnader för löner

Sociala kostnader

546

Pensionskostnader

200

200

Övriga personalkostnader

2 883

1 790

251 783

158 174

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2020

2019

Byggnader

796 910

796 902

Markanläggningar

570

797 480

796 902

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2020

2019

Ränteintäkter Collector bank

19 269

7 336

Övriga ränteintäkter

352

280

19 621

7 616

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2020

2019

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån

284 184

295 826

Övriga finansiella kostnader

182

15

284 366

295 841

Not 11 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	45 905 912	45 905 912
-Årets anskaffningar (4st nya MV P-platser)	68 397	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	45 974 309	45 905 912
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-11 541 691	-10 744 789
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-797 480	-796 902
Summa ackumulerade avskrivningar	-12 339 171	-11 541 691
Bokfört värde byggnader	33 635 138	34 364 221
Bokfört värde mark	2 124 655	2 124 655
Summa bokfört värde byggnader och mark	35 759 793	36 488 876
Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1987	53 355 000	53 355 000
Taxeringsvärde mark:	17 299 000	17 299 000

Not 12 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Byte dörrar	1 910 726	-
Redovisat värde vid årets slut	1 910 726	-

Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
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 14 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	7 926	-
	7 926	-

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Umedalens int föreningen januari	14 850	14 850
Com Hem Q1	21 853	21 851
Fastighetsförsäkring	78 994	77 288
VAKIN	26 941	
Ragnsells	3 585	
	146 223	113 989

Not 16 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bank	2 992 431	973 162
	2 992 431	973 162

Not 17 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 744 614	2 819 587
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	240 000	238 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-577 635	-312 973
Fondbehållning vid årets slut	2 406 979	2 744 614

Not 18 Fond för inre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	51 663	51 663
Vid årets slut	51 663	51 663

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 239232	2021-09-30	0,95	12 136 998	12 261 162
Stadshypotek 240348	2022-01-30	1	8 077 268	8 457 268
Stadshypotek 246690	2023-10-30	0,64	8 375 240	8 461 584
Totala skulder på bokslutsdagen			28 589 506	29 180 014
Nästa års amortering			-466 344	-590 508
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 362 032	-2 362 032
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			25 761 130	26 227 474
Totala skulder på bokslutsdagen			28 589 506	29 180 014
Avgår kortfristig del			-12 603 342	-8 965 748
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			15 986 164	20 214 266

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	466 344	590 508
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	12 136 998	8 375 240
	12 603 342	8 965 748

Not 21 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Personalens källskatt	4 319	4 357
Upplupna arbetsgivaravgifter	1 884	1 483
Övriga kortfristiga skulder	-	11 628
	6 203	17 468

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

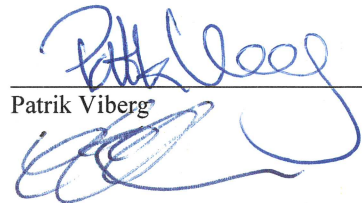
	2020-12-31	2019-12-31
Räntor	25 273	35 201
Förutbetalda avgifter/hyror	316 964	287 658
Borevision	9 800	9 400
El	10 832	9 564
Fjärrvärme	65 262	69 541
Snöröjning	17 266	29 144
Övrigt	-	3 556
	445 397	444 064

Not 23 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

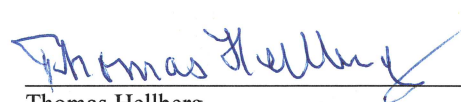
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	38 900 000	38 900 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	38 900 000	38 900 000
<i>Eventualförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

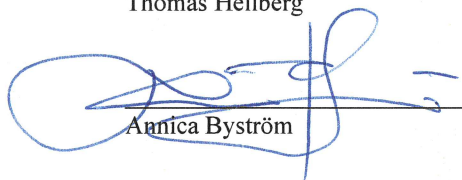
Underskrifter

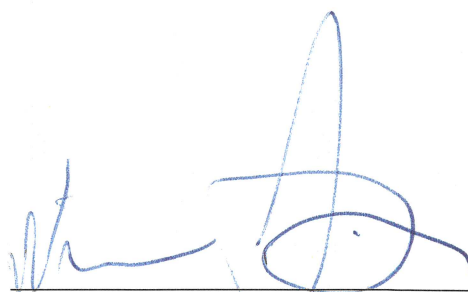
Umeå 2021-05-11


Patrik Viberg

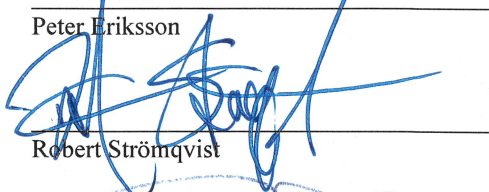

Catarina Holmberg


Thomas Hellberg


Annica Byström

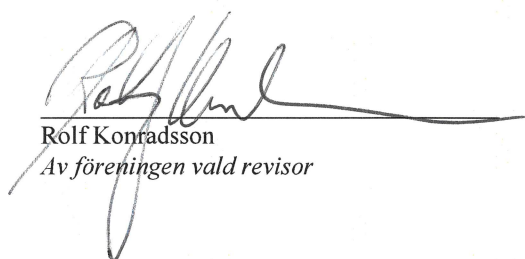

Niclas Ericsson


Peter Eriksson


Robert Strömqvist


Erik Selander

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05-21


Rolf Konradsson

Av föreningen vald revisor


Pia Andersson

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Klockan för år 2020.

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 2020 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. Revisorens 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. 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 för år 2020 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 tryggsamt 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:

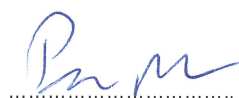
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

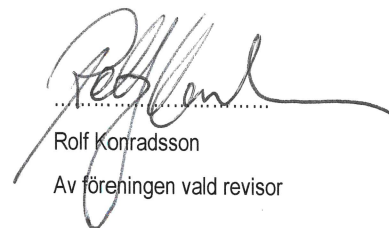
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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.

Umeå den 21/5 2021



Pia 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 omföring 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 erhålla 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 oäkta 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 oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta 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. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan arvas 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 prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåtit lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren 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 bostadsrättshavare 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 bostadsrättshavaren 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 sköt 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 bostadsrättshavare 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.