



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Klockan i Umeå**

716415-3368

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Klockan i Umeå, 716415-3368 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Komministern 2. På fastigheten har under 1987 uppförts ett hus med adress J A Linders väg 2-134 och innehåller 66 bostadsrätter och en kvarterslokal. Föreningen har sitt säte i Umeå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

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

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
2 rum och kök	16	1 160
3 rum och kök	20	1 692
3,5 rum och kök	30	3 390
Bostäder	66	6 242
Kvarterslokal	1	176
Kylda matkällare	22	
Garageplatser	66	
P-platser	21	
Gästparkering	16	

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

#### Gjorda underhåll och investeringar

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder. installation av laddboxar samt byte av samtliga fasadbelysningar.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen i maj 2023. Vid besiktningen framkom att taket bör bytas inom de närmsta åren.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större åtgärder. Byte av tak.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel och lån.

**Ekonomi**

Årsavgifterna höjdes senast med 5 % from 2023-01-01. Styrelsen har fastställt budgeten för 2024 och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 8%. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 695 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta under 2023.

Årets avsättning till underhållsfond 415000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad tar föreningen inte ut någon extra avgift.

**Styrelsen**

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Rolf Ringsell	ordförande
Patrik Viberg	vice ordförande
Peter Eriksson	ledamot
Niclas Ericsson	ledamot
Robert Strömqvist	sekreterare
Annica Byström	ledamot
Thomas Hellberg	ledamot
Johnny Jonsson	ledamot tom oktober 2023
Erik Selander	utsedd av HSB Norr

**Suppleanter**

Ulla Waara  
Erik Anens

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Rolf Ringsell, Peter Eriksson, Niclas Ericsson och Patrik Viberg, 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**

Valberedning har varit Ulla Waara (sammankallande), och Bertil Bågfors.

**Representanter i HSB Norrs distriktsstämma**

Föreningens fullmäktige representanter har varit Niclas Ericsson samt Peter Eriksson som suppleant.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-21. Vid stämman deltog 21 medlemmar.

På stämman togs upp ett förslag att byta stadgar till nya normalstadgar 2023 för HSB bostadsrättsförening. Stämman röstade enhälligt för att i första läsningen anta nya stadgar.

**Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Umedalens Intresseförening och 84 grams
Kabel-TV	Tele 2
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 24684 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (757 kWh). HSB Vinds elpris 2023 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget.

Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 4,9 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 11547 kg CO<sub>2</sub>e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 24684 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO<sub>2</sub>e utsläpp som 2022 var 468 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 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 97 (98) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

### Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	4 408	4 209	4 039	4 022	4 009
Resultat efter fin.poster i tkr	58	-169	145	213	320
Årsavgifter, kr/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	695	662	636	636	636
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	98				
Driftskostnad, kr/m <sup>2</sup> totalyta	343	359	340	293	326
Energikostnad, kr/m <sup>2</sup> totalyta	125				
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup> totalyta	4 534	5 258	4 363	4 455	4 547
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	5 302				
Genomsnittlig ränta lån i %	1	0,9	0,9	1	1
Räntekänslighet i %	7,6				
Yttre underhållsfond, kr/m <sup>2</sup> totalyta	380	409	346	375	428
Soliditet i %	27,4	26,6	31,1	30,3	29,5
Sparande, kr/m <sup>2</sup> totalyta	179	215	218	247	223

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 092 227 kr. Under året har föreningen amorterat 654 368 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 56 år.

### 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	2 627 209	7 547 960	-168 805
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-21			-168 804	168 805
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-267 396	267 396	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		415 000	-415 000	
Årets resultat				57 781
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 745 988</b>	<b>2 774 813</b>	<b>7 231 552</b>	<b>57 781</b>

### Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett positivt resultat för bokslutet 2023. Detta till stor del på grund av att föreningen höjde årsavgifterna för 2023.

Föreningen redovisar ett negativt kassaflöde för bokslutet 2023.

### Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	7 231 552
Årets resultat	57 780
<b>Totalt att disponera</b>	<b>7 289 332</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **7 289 332**

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

**RESULTATRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b><i>Rörelseintäkter</i></b>			
Nettoomsättning	2	4 407 557	4 209 170
Övriga rörelseintäkter	3	9 354	90
		<u>4 416 911</u>	<u>4 209 260</u>
<b><i>Rörelsekostnader</i></b>			
Drift	4	-2 505 072	-2 306 763
Underhåll	5	-267 396	-7 366
Övriga externa kostnader	6	-66 431	-47 524
Personalkostnader	7	-209 091	-197 084
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-982 498	-870 811
Övriga rörelsekostnader	9	-	-670 657
		<u>-4 030 488</u>	<u>-4 100 205</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>386 423</b>	<b>109 055</b>
<b><i>Finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	20 218	9 739
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-348 860	-287 599
		<u>-328 642</u>	<u>-277 860</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>57 781</b>	<b>-168 805</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>57 781</b>	<b>-168 805</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>57 781</b>	<b>-168 805</b>

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	12	43 253 616	43 399 784
Pågående nyanläggningar	13	-	820 000
		43 253 616	44 219 784
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andelar i intresseföretag	14	258 500	258 500
		258 500	258 500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>43 512 116</b>	<b>44 478 284</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Avräkning HSB Norr ek för		2 178 713	2 032 052
Övriga fordringar	15	255 743	83 086
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	134 495	125 698
		2 568 951	2 240 836
<i><b>Kassa och bank</b></i>	17	656 335	1 277 288
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 225 286</b>	<b>3 518 124</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>46 737 402</b>	<b>47 996 408</b>

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

Inbetalda insatser		2 745 988	2 745 988
Yttre underhållsfond	18	2 774 813	2 627 209
		<u>5 520 801</u>	<u>5 373 197</u>

***Fritt eget kapital***

Balanserat resultat		7 231 552	7 547 960
Årets resultat		57 781	-168 805
		<u>7 289 333</u>	<u>7 379 155</u>

**Eget kapital vid räkenskapsårets slut****12 810 134      12 752 352*****Långfristiga skulder***

Skulder till kreditinstitut	19,24	20 797 517	24 976 019
		<u>20 797 517</u>	<u>24 976 019</u>

***Kortfristiga skulder***

Övriga skulder till kreditinstitut	20	12 294 710	8 770 576
Leverantörsskulder		168 292	316 094
Aktuell skatteskuld		7 210	2 590
Fond för inre underhåll	21	51 663	51 663
Övriga skulder	22	3 520	2 261
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	604 356	1 124 853
		<u>13 129 751</u>	<u>10 268 037</u>

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****46 737 402      47 996 408**



## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	386 423	109 055
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	982 498	870 811
Restvärdesavskrivningar		670 658
	<u>1 368 921</u>	<u>1 650 524</u>
Erhållen ränta	20 218	9 739
Erlagd ränta	<u>-297 674</u>	<u>-287 921</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 091 465</b>	<b>1 372 342</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-256 928	-82 414
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-638 131</u>	<u>814 497</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>196 406</b>	<b>2 104 425</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-459 330	-8 573 001
Erhållna bidrag för laddstolpar 50 % av investeringskostnaden	<u>443 000</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-16 330</b>	<b>-8 573 001</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån		6 386 000
Amortering av låneskulder	<u>-654 368</u>	<u>-638 403</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-654 368</b>	<b>5 747 597</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-474 292</b>	<b>-720 979</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 309 340</b>	<b>4 030 319</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 835 048</b>	<b>3 309 340</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	656 335	1 277 288
Avräkning HSB Norr ek för	<u>2 178 713</u>	<u>2 032 052</u>
	<b>2 835 048</b>	<b>3 309 340</b>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer****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) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

*Materiella anläggningstillgångar*

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

*Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 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 1 589 kr/lgh för 2023, 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 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

*Kassaflödesanalys*

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

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Årsavgifter*	4 336 152	4 129 560
Hysesintäkter	49 527	48 813
Intäkter el	319	-
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	10 817	13 925
Intäkter gemensamhetsutrymmen	10 742	16 899
	<b>4 407 557</b>	<b>4 209 197</b>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-27
	<b>4 407 557</b>	<b>4 209 170</b>

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

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	9 354	90
	<b>9 354</b>	<b>90</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	179 069	191 115
Snöröjning och halkbekämpning	306 806	277 646
Reparationer	418 046	316 589
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	67 735	81 302
Uppvärmning	568 266	534 030
Vatten	273 933	261 557
Renhållning	174 947	144 052
Förvaltningskostnader	139 782	164 359
Försäkring	88 923	84 794
Fastighetsskatt/avgift	133 094	128 474
Kommunikation och media		
Datakommunikation	66 945	62 041
Kabel-TV	87 526	60 804
	<b>2 505 072</b>	<b>2 306 763</b>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2023	2022
Underhåll bostäder	-	7 366
Underhåll installationer	251 901	-
Utfört underhåll markytor, grävning och plantering	15 495	-
	<b>267 396</b>	<b>7 366</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Hyra anläggningstillgångar, förbrukningsmtrl	14 401	-
Telefon och porto mm	3 336	1 400
Risk- och bankkostnader	18 068	2 342
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	2 600	18 933
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	28 026	24 849
	<b>66 431</b>	<b>47 524</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
--	------	------

Vicevärd har varit Bertil Bågfors

**Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter***Kostnader för arvoden*

Arvoden enligt stämmobeslut	145 357	118 333
Vicevärd	22 500	32 456
Bilersättningar	-786	2 019
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 000	4 500
Sociala kostnader förtroendevalda	33 849	34 919
	<b>205 920</b>	<b>192 227</b>

*Kostnader för löner*

Sociala kostnader	181	353
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	2 790	4 304
	<b>209 091</b>	<b>197 084</b>

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	975 658	863 972
Markanläggningar	6 840	6 839
	<b>982 498</b>	<b>870 811</b>

**Not 9 Övriga rörelsekostnader**

	2023	2022
Förlust vid avyttring av maskiner och inventarier	-	670 657
	<b>-</b>	<b>670 657</b>

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter Collector bank	19 253	9 553
Övriga ränteintäkter	965	186
	<b>20 218</b>	<b>9 739</b>

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	348 744	287 351
Övriga finansiella kostnader	116	248
	<b>348 860</b>	<b>287 599</b>

**Not 12 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark:</i>		
-Vid årets början	54 479 406	48 138 700
-Årets anskaffningar (Tillkommande kostnader fönster)	309 500	7 847 864
-Årets anskaffningar (Laddboxar)	526 830	-
-Årets utrangeringar	-	-1 507 160
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader och mark</b>	<b>55 315 736</b>	<b>54 479 404</b>

*Ackumulerade avskrivningar enligt plan:*

-Vid årets början	-13 204 275	-13 169 968
-Årets utrangering	-	836 504
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-982 498	-870 811
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 186 773</b>	<b>-13 204 275</b>

Bokfört värde byggnader	41 128 963	41 275 129
Bokfört värde mark	2 124 655	2 124 654
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>43 253 618</b>	<b>43 399 783</b>

Taxeringsvärde byggnader: Värdeår 1987	64 429 000	64 429 000
Taxeringsvärde mark:	18 393 000	18 393 000

**Not 13 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	820 000	94 863
Rivningslov	-	-
Laddboxar	149 830	820 000
Bidrag laddboxar	-443 000	-
Aktivering Laddboxar	-526 830	-
Fönster	309 500	7 753 001
Aktivering fönster	-309 501	-7 847 864
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-1</b>	<b>820 000</b>

**Not 14 Finansiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	198 000	198 000
Andel i Umedalens int förening	60 000	60 000
	<b>258 500</b>	<b>258 500</b>

**Not 15 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	93 551	7 612
Momsfordran	162 192	75 474
	<b>255 743</b>	<b>83 086</b>

**Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Umedalens int föreningen januari	14 850	14 910
Kabel-TV	21 897	21 865
Fastighetsförsäkring	97 748	88 923
	<b>134 495</b>	<b>125 698</b>

**Not 17 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	16 799	9 506
Bank	639 536	1 267 782
	<b>656 335</b>	<b>1 277 288</b>

**Not 18 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	2 627 209	2 221 575
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	415 000	413 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-267 396	-7 366
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>2 774 813</b>	<b>2 627 209</b>

**Not 19 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 249509	2024-09-30	0,75	11 764 506	11 888 670
Stadshypotek 240348	2025-01-30	1,03	6 937 268	7 317 268
Stadshypotek 256197	2025-10-30	4,59	8 116 208	8 202 552
Stadshypotek 251083	2025-03-01	1,28	6 274 245	6 338 105
Totala skulder på bokslutsdagen			33 092 227	33 746 595
Nästa års amortering			-654 368	-654 368
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 617 472	-2 617 472
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			29 820 387	30 474 755
Totala skulder på bokslutsdagen			33 092 227	33 746 595
Avgår kortfristig del			-12 294 710	-8 770 576
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>20 797 517</b>	<b>24 976 019</b>

**Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	654 368	654 368
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	11 640 342	8 116 208
	<b>12 294 710</b>	<b>8 770 576</b>

**Not 21 Fond för inre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	51 663	51 663
<b>Vid årets slut</b>	<b>51 663</b>	<b>51 663</b>

**Not 22 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	1 837	1 867
Upplupna arbetsgivaravgifter	625	-146
Övriga kortfristiga skulder	1 058	540
	<b>3 520</b>	<b>2 261</b>

**Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	75 396	24 210
Förutbetalda avgifter/hyror	350 056	365 466
Borevision	10 500	10 500
El	9 941	30 958
Fjärrvärme	78 996	73 085
Vatten	24 093	21 923
Renhållning	8 729	20 212
Snöröjning	4 854	12 536
Övrigt	41 791	565 963
	<b>604 356</b>	<b>1 124 853</b>

**Not 24 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	38 900 000	38 900 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>38 900 000</b>	<b>38 900 000</b>

**Eventalförpliktelser**

*Inga* *Inga*

**Underskrifter**

Denna årsredovisning är digitalt signerad

---

Rolf Ringsell

---

Patrik Viberg

---

Peter Eriksson

---

Niclas Ericsson

---

Robert Strömqvist

---

Annica Byström

---

Thomas Hellberg

---

Erik Selander

---

Ulla Waara*Tjänstgörande suppleant*

Vår revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av vår digitala underskrift

---

Rolf Konradsson*Av föreningen vald revisor*

---

*BoRevision AB**av HSB Riksförbund utsedd revisor*



### Årsredovisning

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

### Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### Resultaträkning

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

### Balansräkningen

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

### Noter

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

### Personalkostnader

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

### Anläggningstillgångar

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

### Avskrivningar

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

### Omsättningstillgångar

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

### Långfristiga skulder

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

### Kortfristiga skulder

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

### Yttre underhållsfond

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

### Inre underhållsfond

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

### Ställda säkerheter

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

### Revisionsberättelse

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

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Klockan i Umeå för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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. Revisoremas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Klockan i Umeå för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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 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.

Digitalt signerad av

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

Rolf Konradsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Klockan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROLF RINGSELL**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 08:38:00



**ERIK SELANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 12:29:23



**THOMAS HELLBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 09:19:32



**PATRIK VIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 07:43:15



**NICLAS ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 09:13:57



**ANNICA BYSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 10:23:59



**PETER ERIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 09:10:04



**ROBERT STRÖMQVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 11:44:45



**ULLA WAARA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-31 kl. 18:42:44



**ROLF KONRADSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 14:53:54



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 20:55:24



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Klockan i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ROLF KONRADSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-03 kl. 14:55:16



**ANNA-MARIA CHRISTIANSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 20:55:02



HSB – där möjligheterna bor