



ÅRSREDOVISNING

HSB:s Brf Klockaren i Skellefteå

794700-1108

2019-07-01 - 2020-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Klockaren i Skellefteå, 794700-1108 får härmed avge årsredovisning för 2019-07-01 - 2020-06-30.

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.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sköterskan 1 och Paviljongen 1. På fastigheten har under 1965 uppförts fem huskroppar med adress Läkarvägen 5 A-J, 6 A-K och innehåller 201 lägenheter, 58 garage och 123 bilplatser varav 18 är carportplatser. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	43	1 469
2 rum och kök	61	3 602,5
3 rum och kök	76	6 019,5
4 rum och kök	14	1 418,5
5 rum och kök	7	856
Bostäder	201	13 365,5
Garageplatser	58	
Bilplatser med motorvärmare.	123	

Underhåll

Gjorda underhåll och investeringar

1983 Fjärrvärme	2013 Ommålning entré/cykelförråd
2001 Carport	2013 Renovering tvättstugor
2003 Stambyte, kök och badrum	2015 Ny tvätt utrustning, upprustn tvättstugor
2004 Soprum	2016 Nya balkonger
2007 Fönsterbyte och fasadrenovering	2016 IMD undermätning El
2009 Postboxar	2018 Bauer vattenreningsystem
2009 Termostater värmeanläggning	2019 Kodlös entredörrar
2012 Byte garageportar	2019 Övernattningslägenhet
2013 Fjärrvärmeanläggning och pumpbyte	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen påbörjat trapphusrenovering med polering av marmorgolv i trappor och vilplan, nya säkerhetsdörrar till lägenheter, målning av trapphusen, byte av ljusarmaturer och nya handledare av ek på trappträcken.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerlig, senast var den 25 maj 2020. Då konstaterades att det inte fanns några större behov för åtgärder.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. Inga större åtgärder är planerade. Föreningen har sett över

alternativ för värmeåtervinning men inget är beslutat kring detta.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast med 1% den 1 juli 2019. Styrelsen har fastställt budgeten för 2020-2021 och beslutat om oförändrade årsavgifter. Årsavgifterna uppgår till i genomsnitt 602 kr/m.

Fr.o.m. 2016-07-01 tas en balkongavgift ut på 375 kr/lgh och månad.

Föreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelser med 10% av prisbasbeloppet per år.

Årets avsättning till underhållsfond 483 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Stefan Andersson	ordförande
Eva Karlberg	vice ordförande
Birgitta Bjurman	sekreterare
Sören Berglund	vicevärd
Anki Säll	studieorganisatör
Hanna Karlsson	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Susanne Lindberg
Elsa Karlberg
Erika Hansson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Stefan Andersson, Sören Berglund, och Anki Säll samt suppleanterna Elsa Karlberg och Erika Hansson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stefan Andersson, Sören Berglund, Birgitta Bjurman och Eva Karlberg, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Maria Petterson med Vanja Kågström som suppleant, valda av föreningen samt av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Christer Lundqvist, Vibeke Nordström och Eva Bovin Nordmark med Christer Lundqvist som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Stefan Andersson och Sören Berglund med Eva Karlberg och Birgitta Bjurman som suppleanter.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-12-02. Vid stämman deltog 33 medlemmar. Inga motioner var inkomna till stämman.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Com Hem
Administration	HSB Norr
Försäkring	Länsförsäkringar
El	Skellefteå Kraft, Luleå energi
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft

Medlemsinformation

Under året har 29 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 263 (262) 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.

Studie- och fritidsverksamhet

I föreningens samlingslokal ordnas hockeykvällar, soppkvällar, café, loppis samt eventuella studiecirkel.

Flerårsöversikt

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning i tkr	10 181	10 004	10 084	10 093	8 756
Resultat efter fin.poster i tkr	1 740	1 658	1 810	342	1 486
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	602	596	596	596	596
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	387	386	383	381	350
Låneskuld, kr/m2 totalyta	3 649	3 540	3 613	3 828	2 996
Genomsnittlig ränta lån i %	1,3	1,4	1,5	1,7	2,0
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	571	539	495	448	414
Sparande, kr/m2 totalyta	246	238	249	-	-
Soliditet i %**	24,7	24,4	22,1	19,0	22,0

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 48 766 624 kr. Föreningen planerar att amortera 984 826 kr kommande år, vilket sägs motsvara en amorteringstakt på 50 år.

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 422 120	7 199 244	5 550 311	1 658 356
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-12-02			1 658 356	-1 658 356
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-44 044	44 044	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		483 000	-483 000	
Årets resultat				1 739 507
Vid årets slut	1 422 120	7 638 200	6 769 711	1 739 507

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	6 769 711
Årets resultat	<u>1 739 507</u>
Totalt att disponera	8 509 218

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **8 509 218**

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>2019-07-01- 2020-06-30</i>	<i>2018-07-01- 2019-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 181 255	10 004 387
Övriga rörelseintäkter	3	70 581	74 273
		<u>10 251 836</u>	<u>10 078 660</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 167 294	-5 159 475
Underhåll	5	-44 044	-44 870
Övriga externa kostnader	6	-98 350	-110 944
Personalkostnader	7	-1 060 622	-975 787
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 499 868	-1 472 324
		<u>-7 870 178</u>	<u>-7 763 401</u>
Rörelseresultat		2 381 658	2 315 259
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	516	1 089
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-642 667	-657 992
		<u>-642 151</u>	<u>-656 903</u>
Resultat efter finansiella poster		1 739 507	1 658 356
Resultat före skatt		1 739 507	1 658 356
Årets resultat	11	1 739 507	1 658 356

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	64 533 358	60 859 086
Inventarier	13	18 000	36 000
		<u>64 551 358</u>	<u>60 895 086</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		64 551 858	60 895 586
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 509	13 965
Aktuell skattefordran		201 123	201 123
Avräkning HSB Norr ek för		6 008 291	3 424 739
Övriga fordringar	14	44 005	30 678
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	258 435	294 930
		<u>6 516 363</u>	<u>3 965 435</u>
Summa omsättningstillgångar		6 516 363	3 965 435
SUMMA TILLGÅNGAR		71 068 221	64 861 021

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-06-30</i>	<i>2019-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		1 422 120	1 422 120
Yttre underhållsfond	16	7 638 200	7 199 244
		<u>9 060 320</u>	<u>8 621 364</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 769 711	5 550 311
Årets resultat		1 739 507	1 658 356
		<u>8 509 218</u>	<u>7 208 667</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		17 569 538	15 830 031
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	17,21	45 790 729	44 348 710
		<u>45 790 729</u>	<u>44 348 710</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	2 975 895	2 958 555
Leverantörsskulder		2 954 656	408 847
Övriga skulder	19	277 745	233 993
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 499 658	1 080 885
		<u>7 707 954</u>	<u>4 682 280</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 068 221	64 861 021

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

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 1,8 % 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 2018/2019 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, 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 22%. Föreningens underskott uppgår till 1 496 833 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. 2015-2016 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2019/2020	2018/2019
Avgifter	8 050 620	7 971 120
Hysesintäkter	438 069	437 574
Intäkter el	412 568	331 664
Intäkter bredband	301 500	301 500
Intäkter balkonger	904 500	904 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	47 698	41 129
Intäkter gemensamhetsutrymmen	26 300	16 900
	10 181 255	10 004 387
	10 181 255	10 004 387

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Försäkringsersättningar, andrahandsuthyrningar mm	70 581	74 273
	70 581	74 273

Not 4 Drift

	2019/2020	2018/2019
Fastighetsskötsel	410 176	369 544
Snöröjning och halkbekämpning	24 724	16 820
Reparationer	89 480	263 893
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	691 516	661 000
Uppvärmning	1 510 236	1 509 765
Vatten	667 562	620 793
Renhållning	469 187	442 585
Förvaltningskostnader	450 836	431 867
Försäkring	107 320	99 111
Fastighetsskatt/avgift	298 717	298 717
Kommunikation och media		
Datakommunikation	304 850	305 950
Kabel-TV	142 690	139 430
	5 167 294	5 159 475

Not 5 Periodisk underhåll

	2019/2020	2018/2019
Utfört underhåll installationer, torkskåp/tvättmaskin	44 044	44 870
	44 044	44 870

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019/2020	2018/2019
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	7 977	13 039
Telefon och porto mm	9 935	14 059
Kundförluster	213	3
Risikkostnader	252	1 131
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	8 049	9 161
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	71 924	73 551
	98 350	110 944

Not 7 Personalkostnader

	2019/2020	2018/2019
Vicevärd har varit Sören Berglund		

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter

Kostnader för arvoden

Arvoden enligt stämmobeslut	139 570	77 721
Vicevärd	54 000	54 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 782	1 792
Sociala kostnader förtroendevalda	34 978	26 241
	<u>230 330</u>	<u>159 754</u>

Kostnader för löner

Löner för fastighetsskötsel	479 450	471 506
Sociala kostnader	124 127	149 620
Pensionskostnader	33 646	19 846
Uttagsskatt	171 695	160 071
Försäkring/medlemskap Fastigo	7 276	7 165
Övriga personalkostnader	14 098	7 825
	<u>1 060 622</u>	<u>975 787</u>

Not 8 Avskrivningar

	2019/2020	2018/2019
Byggnader	1 481 868	1 454 324
Inventarier	18 000	18 000
	<u>1 499 868</u>	<u>1 472 324</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019/2020	2018/2019
Övriga ränteintäkter	516	1 089
	<u>516</u>	<u>1 089</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019/2020	2018/2019
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	642 667	657 992
	<u>642 667</u>	<u>657 992</u>

Not 11 Årets resultat

	2019/2020	2018/2019
Årets resultat	1 739 507	1 658 356
Reservering till yttre underhållsfond	-483 000	-625 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	44 044	44 870
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	<u>1 300 551</u>	<u>1 078 226</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

Not 12 Byggnader och mark

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
- Vid årets början	76 429 567	75 288 244
- Årets anskaffningar - ytskick trapphus, lägenhetsdörrar samt belysning	5 156 140	-
- Fg års anskaffningar, kodlås, övernattningsrum	-	1 141 323
- Årets utrangeringar	-200 000	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	81 385 707	76 429 567
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-16 564 481	-15 110 157
- Årets utrangering	200 000	-
- Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 481 868	-1 454 324
Summa ackumulerade avskrivningar	-17 846 349	-16 564 481
 Bokfört värde byggnader	63 539 358	59 865 086
Bokfört värde mark	994 000	994 000
Summa bokfört värde byggnader och mark	64 533 358	60 859 086
 Taxeringsvärde byggnader:	87 764 000	87 764 000
Taxeringsvärde mark:	29 630 000	29 630 000
Värdeår:	1965	1965

Not 13 Inventarier

	2020-06-30	2019-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
- Vid årets början	1 304 288	1 304 288
- Nyanskaffningar, Multiskopa	-	-
	1 304 288	1 304 288
 <i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
- Vid årets början	-1 268 288	-1 250 288
- Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-18 000	-18 000
	-1 286 288	-1 268 288
 Redovisat värde vid årets slut	18 000	36 000

Not 14 Övriga fordringar

	2020-06-30	2019-06-30
Övriga kortfristiga fordringar, Fora		1 448
Skattekonto	44 005	29 230
	44 005	30 678

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Eldebitering	117 242	157 026
Telenor bredband	51 075	51 125
ComHem	36 102	35 243
Securitas	2 379	2 831
Försäkring	19 487	16 555
Medlemsskap HSB Norr	32 150	32 150
	258 435	294 930

Not 16 Fond för yttre underhåll

	2020-06-30	2019-06-30
Fondbehållning vid årets början	7 199 244	6 619 114
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	483 000	625 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-44 044	-44 870
Fondbehållning vid årets slut	7 638 200	7 199 244

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2020-06-30	2019-06-30
Stadshypotek	2020-01-30	1,74	-	2 045 111
Stadshypotek	2020-09-30	1,05	1 991 066	2 011 538
Stadshypotek	2021-09-30	1,12	1 191 637	1 217 401
Stadshypotek	2021-10-30	1,01	5 128 811	5 239 107
Stadshypotek	2022-04-30	1,00	2 159 500	2 203 572
Stadshypotek	2022-04-30	1,00	1 831 472	1 868 848
Stadshypotek	2022-09-01	1,42	1 685 148	1 702 476
Stadshypotek	2022-10-30	1,46	5 023 872	5 136 768
Stadshypotek	2022-12-01	1,41	1 959 772	2 000 180
Stadshypotek	2023-01-30	0,95	2 001 526	-
Stadshypotek	2023-06-01	1,00	5 963 848	6 085 560
Stadshypotek	2024-06-01	1,03	5 090 552	5 194 440
Stadshypotek	2024-06-30	1,10	1 119 420	1 142 264
Stadshypotek	2025-01-30	2,01	5 610 000	5 730 000
Stadshypotek	2025-01-30	2,01	5 610 000	5 730 000
Stadshypotek	2028-03-30	1,32	2 400 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			48 766 624	47 307 265
Nästa års amortering			-984 829	-958 144
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 938 704	-3 824 624
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			43 843 091	42 524 497
Totala skulder på bokslutsdagen			48 766 624	47 307 265
Avgår kortfristig del			-2 975 895	-2 958 555
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			45 790 729	44 348 710

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	984 829	913 444
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	1 991 066	2 045 111
	2 975 895	2 958 555

Not 19 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Personalens källskatt	60 745	40 352
Upplupna arbetsgivaravgifter	38 131	32 610
Uttagsskatt	171 695	160 071
Momsskuld	393	-
Löneskatt	5 422	-
HSB Norr	1 359	960
	277 745	233 993

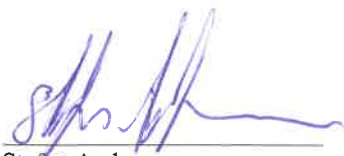
Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Räntor	79 821	86 131
Förutbetalda avgifter/hyror	791 812	776 016
Borevision	16 295	15 373
Skellefteå Kraft, Luleå Energi, Stena Recycling, Semesterlöneskuld	211 800	203 365
Upplupet trapphus	399 930	-
	<u>1 499 658</u>	<u>1 080 885</u>

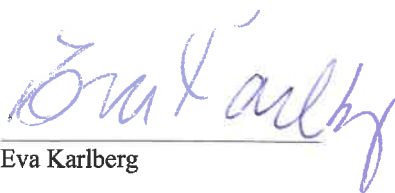
Not 21 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-06-30	2019-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	<u>51 639 500</u>	<u>51 369 500</u>
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	<u>51 639 500</u>	<u>51 369 500</u>
Eventalförpliktelser	9 414	9 115

Skellefteå 2020-11-23



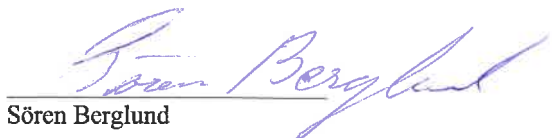
Stefan Andersson



Eva Karlberg




Birgitta Bjurman



Sören Berglund

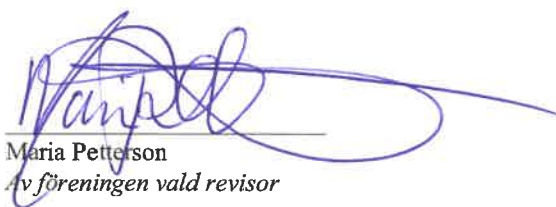


Anki Säll



Hanna Karlsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-11-30.



Maria Pettersson
Av föreningen vald revisor



Caroline Andersen
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB:s brf. Klockaren i Skellefteå, org.nr. 7947001108

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB:s brf. Klockaren i Skellefteå för år 2019-2020.

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 30 juni 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. 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 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

A

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:s brf. Klockaren i Skellefteå för år 2019-2020 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Skellefteå den 30 / 11 2020



Caroline Andersen

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Maria Pettersson

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 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 (s.k. 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 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 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 men 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 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 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.