



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Klockaren i Svedala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Klockaren i Svedala med säte i Svedala org.nr. 746001-0791 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1970. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Svedala kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 040
Totalt 45 objekt		5 040

Föreningens lägenheter fördelas på: 45 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

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



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Benny Nilsson, Thomas Hektor, Jenny Nihlén och Ulf Björkman.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten.

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

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

Valberedning har varit: Mikael Mårtensson, vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit Lennart Jeppsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-04-01 med +5%.

Styrelsen har tagit beslut om att årsavgiften höjs med 4 % fr o m 2024-07-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov, vilken uppdteras årligen.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-10-17.

Vid besiktningen framkom att fasader, förråd, garagebyggnader befinner sig i gott skick.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

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

Enligt underhållsplanen så ska fasadplåtar bytas under 2024 men styrelsen kommer göra en bedömning av om det behöver göras. I övrigt så är det endast mindre underhåll de närmaste åren.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 69 och under året har det tillkommit 4 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 70.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	85	49	47	106	117
Skuldsättning, kr/kvm	1 149	1 152	1 155	1 158	1 161
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 149	1 152	1 155	1 158	1 161
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	181	162	169	181	157
Årsavgifter, kr/kvm	565	554	538	538	538
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	99	99	99
Totala intäkter, kr/kvm	574	546	531	530	529
Nettoomsättning, tkr	2 849	2 723	2 646	2 646	2 646
Resultat efter finansiella poster, tkr	46	72	3	299	317
Soliditet, %	47	46	47	47	46

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. I årsavgiften ingår kostnaden för värme, vatten och bredband.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	504 000	0	0	504 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 779 117	0	-116 339	2 662 778
S:a bundet eget kapital, kr	3 283 117	0	-116 339	3 166 778
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 571 234	71 993	116 339	2 759 566
Årets resultat, kr	71 993	-71 993	45 622	45 622
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 643 227	0	161 961	2 805 188
S:a eget kapital, kr	5 926 344	0	45 622	5 971 966

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 53 000 kr samt ianspråktagande skett med 169 339 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 643 227
Årets resultat, kr	45 622
Reservation till underhållsfond, kr	-53 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	169 339
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 805 188

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 805 188

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Omsättning	2	2 849 175	2 723 355
Övriga intäkter	3	45 717	26 018
		2 894 892	2 749 373
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-207 412	-359 641
Planerat underhåll	5	-169 339	-10 278
Fastighetsavgift/skatt		-412 088	-399 330
Driftskostnader	6	-1 454 096	-1 303 929
Övriga kostnader	7	-200 757	-194 529
Personalkostnader	8	-173 905	-166 617
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-187 100	-163 940
		-2 804 697	-2 598 264
Rörelseresultat		90 195	151 109
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		73 949	20 944
Räntekostnader och liknande resultatposter		-118 523	-100 060
		-44 574	-79 116
Årets resultat		45 622	71 993

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	7 675 728	7 473 798
		7 675 728	7 473 798
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar	10	1 500	1 500
		1 500	1 500
Summa anläggningstillgångar		7 677 228	7 475 298
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkningskonto HSB Malmö		1 288 547	2 470 597
Övriga fordringar	11	65 805	101 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	126 996	113 996
		1 481 348	2 686 521
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	13	3 600 000	2 600 000
		3 600 000	2 600 000
Summa omsättningstillgångar		5 081 348	5 286 521
SUMMA TILLGÅNGAR		12 758 576	12 761 819

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		504 000	504 000
Fond för yttre underhåll	14	2 662 778	2 779 117
		3 166 778	3 283 117
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		2 759 566	2 571 234
Årets resultat		45 622	71 993
		2 805 188	2 643 227
Summa eget kapital		5 971 966	5 926 344
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	3 779 060	5 789 160
Summa långfristiga skulder		3 779 060	5 789 160
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 16, 17	2 010 100	15 000
Leverantörsskulder		164 761	185 178
Aktuella skatteskulder		86 811	135 391
Övriga skulder	18	396 711	347 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	349 167	363 684
Summa kortfristiga skulder		3 007 550	1 046 315
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 758 576	12 761 819

Kassaflödesanalys	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		45 622	71 993
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		187 100	163 940
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		232 722	235 933
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		13 278	-29 852
Förändring av kortfristiga skulder		-24 021	189 127
Kassaflöde från den löpande verksamheten		221 979	395 208
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-389 030	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-389 030	0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-15 000	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-15 000	-15 000
Årets kassaflöde		-182 051	380 208
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 070 598	4 690 390
Likvida medel vid årets slut		4 888 547	5 070 598

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Valuta

All redovisning sker i svensk valuta SEK

Intäktsredovisning

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositioner enligt föreningens underhållsplan. En tolkning av föreningens stadgar är det styrelsen som är behörigt organ för beslut om reservering till yttre fond enligt föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets omföring mellan fritt och bundet eget kapital innehåller reservering till och ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsens beslut gällande 2023.

Kassaflödesanalysen

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt den indirekta metoden.

Anläggningstillgångar

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,53 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp de beräknas inflyta.

Inventarier

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

Övrigt

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

Skatter

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 776 275	2 650 455
Bredbandsavgifter	140 400	140 400
Avsättning inre fond	-67 500	-67 500
	2 849 175	2 723 355

I årsavgifterna ingår värme, vatten och bredband.

Not 3 Övriga intäkter

	2023	2022
Elstöd	8 530	0
Överlåtelseavgifter	2 626	1 208
Pantsättningsavgifter	3 591	9 093
Ersättning försäkringsbolag	8 952	0
Övriga intäkter	22 018	15 717
	45 717	26 018

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Löpande underhåll av bostäder	0	2 831
Löpande underhåll av gemensamma utrymmen	839	37 618
Löpande underhåll Va/sanitet	51 475	292 467
Löpande underhåll el	8 297	2 818
Löpande underhåll av markytor	6 388	10 356
Löpande underhåll av garage och p-platser	0	13 551
Försäkringsskador	140 413	0
	207 412	359 641

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Periodiskt underhåll el	0	10 278
Periodiskt underhåll markytor	36 000	0
Planerat underhåll av ventilation	95 839	0
Planerat uh värme	37 500	0
	169 339	10 278

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel och lokalvård	243 665	214 503
El	27 445	18 384
Uppvärmning	584 629	527 054
Vatten	298 964	270 460
Sophämtning	99 837	99 223
Övriga avgifter	199 556	174 306
	1 454 096	1 303 930

Not 7 Övriga kostnader

	2023	2022
Förvaltningsarvoden	103 616	100 887
Revisionsarvoden	11 500	10 650
Övriga kostnader	85 641	82 992
	200 757	194 529

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	108 972	104 400
Ersättningar till övriga förtroendevalda	6 979	6 688
Övriga kostnader anställda	21 301	20 412
	137 252	131 500
Sociala kostnader		
Sociala kostnader	36 653	35 117
	36 653	35 117
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	173 905	166 617

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 648 245	11 648 245
Årets investeringar UV lampa vvc	276 492	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 924 737	11 648 245
Ingående avskrivningar	-4 464 460	-4 300 520
Just av IB enl. redovisningen	13	0
Årets avskrivningar	-182 411	-163 940
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 646 858	-4 464 460
Mark	290 000	290 000
Utgående värde mark	290 000	290 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggning	0	0
Årets investering - postlådor	112 538	0
Årets avskrivning	-4 689	0
Ingående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående värde markanläggning	107 849	0
Bokfört värde byggnader och mark	7 675 728	7 473 785
Taxeringsvärden byggnader	36 900 000	36 900 000
Taxeringsvärden mark	18 045 000	18 045 000
	54 945 000	54 945 000

Not 10 Andelar

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

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	65 805	101 928
	65 805	101 928

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	35 852	6 712
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91 144	107 284
	126 996	113 996

Not 13 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
Fast ränteplacering HSB Malmö	3 600 000	2 600 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 600 000	2 600 000
Utgående redovisat värde	3 600 000	2 600 000

Not 14 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	2 779 117	2 713 395
Avsättning	53 000	76 000
Ianspråktagande	-169 339	-10 278
	2 662 778	2 779 117

Not 15 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Ställda säkerheter	7 977 000	7 977 000
	7 977 000	7 977 000

Not 16 Skulder till kreditinstitut

2 010 100 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringen under året för den totala skulden är 15 000 kr

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år.	2 010 100	15 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2–5 år	3 779 060	5 789 160
	5 789 160	5 804 160

Not 17 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för omsättning	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank Hypotek	1,16	2026-08-11	617 500	617 500
Swedbank Hypotek	1,68	2027-01-25	1 938 000	1 938 000
Stadshypotek	3,87	2027-09-01	1 238 560	1 253 560
Stadshypotek	1,52	2024-04-30	1 995 100	1 995 100
			5 789 160	5 804 160

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	21 049	20 118
Lagstadgade sociala avgifter	18 737	17 906
Inre fond	356 925	309 038
	396 711	347 062

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader-lån	10 782	10 782
Förutbetalda hyror och avgifter	230 646	231 770
Övriga upplupna kostnader	107 740	121 131
	349 168	363 683

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Jan Jönsson
Ordförande

Tomas Rosén

Benny Nilsson

Susanne Dahmström

Thomas Hektor

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

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marcus Schoug
av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Klockaren i Malmö, org.nr. 746001-0791

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Klockaren i Malmö 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Marcus Schoug
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Klockaren i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN JÖNSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 12:52:45



SUSANNE DAHMSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 21:03:26



THOMAS HEKTOR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 11:41:41



TOMAS ROSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 22:11:31



BENNY NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 07:43:23



MARCUS SCHOUG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 08:42:38



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 09:15:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Klockaren i Svedala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARCUS SCHOUG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 08:45:23



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 09:16:29



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.