

Årsredovisning
för
Brf Klockarbacken 7

769630-4869

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Brf Klockarbacken 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Allmänt

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Klockarbacken 7 (bostäder och lokaler) i Huddinge kommun. Tomten är upplåten med äganderätt .

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-24 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-12-05 och inkluderar avsättningsplan för underhåll tom år 2041 .

Nuvarande stadgar registrerades 2024-03-08 hos Bolagsverket.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Brandkontoret. Brf Klockarbacken 7 är en äkta bostadsrättsförening.

Styrelse from 2024-01-25

Victor Gonzales	Ordinarie ledamot, Ordförande
Ann-Kristin Vestlund	Ordinarie ledamot, Sekreterare
Joakim Lundberg	Ordinarie ledamot
Thomas Engbom	Ordinarie ledamot
Eva Charlotta Boman	Ordinarie ledamot
Karin Avila	Suppleant
Susanne Rydh	Suppleant

Styrelsen har under 2023 bestått av:

Tom Åfeldt (avgick 2024-01-25)	Ordinarie ledamot, ordförande
Sture Lennart Sjögren (avgick 2023-05-30)	Ordinarie ledamot
Kerstin Margareta Langner (avgick 2024-01-25)	Ordinarie ledamot
Cesar Drudi (avgick 2024-01-25)	Ordinarie ledamot
Thomas Engbom	Ordinarie ledamot
Dan Joakim Lundberg	Ordinarie ledamot
Ferhat Roni Tümtürk (avgick 2023-05-30)	Ordinarie ledamot
Karin Elisabeth Lagman Avila	Suppleant
Ann-Kristin Vesterlund	Suppleant

Styrelsen har under 2023 haft 10 protokollförda sammanträden.

Därutöver har hela eller delar av styrelsen haft protokollförda drifts- och förvaltningsmöten med Einar

Mattson fastighetsförvaltning AB och även avstämningsmöten med Mecon AB och även Schindler gällande garantiåtgärder hissar.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats förutom av hela styrelsen av två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Margareta Kleberg har varit extern revisor från företaget BDO.

Valberedning

Valberedning har bestått av Kerstin Medin och Monika Rämme.

Förvaltning

Fastighetsskötsel, förvaltning samt föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB (EM). Kontakten med EM har utöver mejl- och telefonkontakt skett genom frekventa drifts- och förvaltarmöten, ofta i nära anslutning till föreningens styrelsemöten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Ordinarie föreningsstämma 2023 hölls 2023-05-30.

Pga av förändringar i styrelsen hölls en extra stämma 2024-01-25 då nuvarande styrelse bildades.

Under 2023 genomfördes en revision av de ursprungliga stadgarna som innebär en anpassning till ändringar i bostadsrättslagen som trädde i kraft 1 januari 2023 samt borttagande av stadgebestämmelser hänförliga till Einar Mattsson. Dessa godkändes på ordinarie samt extra stämman.

Föreningen har kontinuerligt under året genomfört fastighetsskötsel och uppföljning gällande garantiärenden som inte blivit åtgärdade.

OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) genomfördes under Mars 2024

Ny leverantör av hisservice tillträdde from Mars månad (Amsler)

Garantiåtgärder från 5-årsbesiktning slutfördes under året.

Stamspolning av samtliga avlopp genomfördes i oktober.

Under 2023 fortsatte höjda räntor och inflation att påverka oss alla, även vår förening. Detta drev även på kostnaderna för varor och tjänster som föreningen köper.

Det var nödvändigt för styrelsen att agera för att säkerställa att föreningens goda kassaflöde bibehålls.

Avgifterna höjdes med 10% från nov 2023 och det beslutades även en höjning med ytterligare 10% från februari 2024.

En höjning av parkeringsavgiften from april 2024 beslutades, i samband med att de gamla parkeringsavtalen utgår.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets början 205 medlemmar och vid årets slut 199 medlemmar. Under året har 15 överlåtelse skett.

Upplysning vid förlust

Styrelsen har höjt avgifterna för att säkerställa att kommande kostnader för drift och underhåll kan finansieras enligt föreningens ekonomiska plan.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	10 367	8 961	9 037	8 958	9 048
Resultat efter finansiella poster	-4 548	-5 211	-4 540	-3 904	-4 763
Soliditet (%)	74	74	74	74	74
Skuldsättning / kvm	14 798	14 878	14 958	15 468	15 660
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	16 149	16 237	16 324	16 881	17 070
Sparande / kvm	255	172	249	335	284
Energikostnad / kvm	190	266	182	173	193
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	897	789	761	763	765
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	67	68	65	66	65
Räntekänslighet	18	21	21	22	22

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	393 030 000	2 108 800	-21 969 533	-5 210 500	367 958 767
Disposition av föregående års resultat:		210 113	-5 420 613	5 210 500	0
Årets resultat				-4 547 722	-4 547 722
Belopp vid årets utgång	393 030 000	2 318 913	-27 390 146	-4 547 722	363 411 045

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-27 390 145
årets förlust	-4 547 722
	-31 937 867

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond	239 672
i ny räkning överföres	-32 177 539
	-31 937 867

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 038 452	8 961 034
Övriga rörelseintäkter		328 366	0
		10 366 818	8 961 034
Fastighetskostnader			
Driftkostnader	3	-4 825 642	-5 165 822
Övriga externa kostnader		-141 990	-155 150
Personalkostnader	4	-138 724	-114 152
Avskrivningar		-6 632 585	-6 632 353
Summa fastighetskostnader		-11 738 941	-12 067 478
Rörelseresultat		-1 372 123	-3 106 444
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		778	66
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 176 377	-2 104 122
		-3 175 599	-2 104 056
Resultat före finansiella poster		-4 547 722	-5 210 500
Resultat före skatt		-4 547 722	-5 210 500
Årets resultat		-4 547 722	-5 210 500

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	486 783 050	493 276 645
Summa materiella anläggningstillgångar		486 783 050	493 276 645
Summa anläggningstillgångar		486 783 050	493 276 645
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 502	2 871
Övriga fordringar		54 976	53 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		102 005	103 156
Summa kortfristiga fordringar		164 483	159 918
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 152 507	2 837 100
Summa kassa och bank		4 152 507	2 837 100
Summa omsättningstillgångar		4 316 990	2 997 018
SUMMA TILLGÅNGAR		491 100 040	496 273 663

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		393 030 000	393 030 000
Fond för yttre underhåll		2 318 913	2 108 800
Summa bundet eget kapital		395 348 913	395 138 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-27 390 145	-21 969 532
Årets resultat		-4 547 722	-5 210 500
Summa fritt eget kapital		-31 937 867	-27 180 032
Summa eget kapital		363 411 046	367 958 768
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	64 382 987	58 579 260
Mottagna depositioner		520 550	520 550
Summa långfristiga skulder		64 903 537	59 099 810
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	6	60 257 135	66 735 862
Leverantörsskulder		265 914	803 456
Aktuella skatteskulder		388 480	385 850
Övriga skulder		213 306	100 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 660 622	1 189 084
Summa kortfristiga skulder		62 785 457	69 215 085
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		491 100 040	496 273 663

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-4 547 722

-5 210 500

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

6 632 585

6 632 353

Betald skatt

1 545

17 494

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 086 408

1 439 347

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-4 631

-1 807

Förändring av kortfristiga fordringar

1 150

-23 597

Förändring av leverantörsskulder

-537 543

6 719

Förändring av kortfristiga skulder

584 013

69 061

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 129 397

1 489 723

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-138 990

0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-138 990

0

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-675 000

-675 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-675 000

-675 000

Årets kassaflöde

1 315 407

814 723

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 837 100

2 022 377

Likvida medel vid årets slut

4 152 507

2 837 100

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositionen på basis av föreningens framtida underhåll. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och fördelning på väsentliga komponenter efter nyttjandeperioden. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10-100 år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Sparande

Resultat per kvadratmeter föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage) exklusive avskrivningar och planerat underhåll.

Räntekostnad

Föreningens räntekostnad under redovisningsåret dividerat med bostadsyta.

Energikostnad

Energikostnaden omfattar kostnader för uppvärmning, el och vatten dividerat med föreningens totala yta (bostäder, lokaler, garage).

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Rörelsens totala huvudintäkter för räkenskapsåret dividerat med föreningens årsavgifter inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Räntekänslighet

Föreningens totala låneskuld dividerat med årsavgifterna inkl. intäkter för bredband, el- och varmvatten.

Skuldsättning

Föreningens låneskulder dividerat med bostadsytan i föreningen.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Nettoomsättningen		
Årsavgifter inkl. bredband, el- och varmvatten	6 920 078	6 087 323
Hyror	3 006 906	2 715 012
Övriga intäkter	111 468	158 699
	10 038 452	8 961 034

Not 3 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighets- och hisskötsel, städning	1 104 075	920 380
Reparationer	483 346	503 125
Planerat underhåll	62 200	23 234
El, förbrukningsavgifter	879 967	1 608 945
Uppvärmning (fjärrvärme, olja etc)	535 580	483 534
Vatten	184 208	150 570
Sophämtning	378 705	316 245
Försäkringspremier	78 138	72 044
Fastighetsskatt	194 240	194 240
Admisitrationskostnader fast- och tillkommande	608 366	613 814
Tv och bredband	316 816	279 690
	4 825 641	5 165 821

Not 4 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	110 000	90 884
Sociala avgifter	28 724	22 099
Övriga personalkostnader	0	1 169
	138 724	114 152

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	528 076 000	528 076 000
Årets anskaffningar	138 990	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	528 214 990	528 076 000
Ingående avskrivningar	-34 799 355	-28 167 002
Årets avskrivningar	-6 632 585	-6 632 353
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 431 940	-34 799 355

Utgående redovisat värde

486 783 050

493 276 645

Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB	0,87	2023-10-28		8 935 227
SEB	4,41	2025-10-28	8 935 227	0
SEB	3,27	2023-10-28		10 491 227
SEB	4,41	2025-10-28	10 491 227	0
SEB	1,15	2024-10-28	12 272 727	12 272 727
SEB	0,87	2023-10-28		12 272 727
SEB	4,52	2024-10-28	12 272 727	0
SEB	3,27	2023-10-28		10 491 227
SEB	4,52	2024-10-28	10 491 227	0
SEB	3,27	2023-10-28		12 272 727
SEB	4,52	2024-10-28	12 272 727	0
SEB	1,73	2023-10-28		12 272 727
SEB	4,41	2025-10-28	12 272 727	
SEB	1,97	2024-10-28	12 272 727	12 272 727
SEB	2,20	2025-10-28	12 272 727	12 272 727
SEB	2,39	2026-10-28	12 272 727	12 272 727
SEB	2,55	2027-10-28	8 813 352	9 488 352
			124 640 122	125 315 122
Kortfristig del av långfristig skuld			60 257 135	33 255 181

Lån med slutbetalningsdatum under 2024 har i år redovisats som kortfristiga i enlighet med tillämpat regelverk. Större delen av dessa lån kommer sannolikt att förlängas, 675 000 att amorteras.

Not 7 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	135 000 000	135 000 000
	135 000 000	135 000 000

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Victor Gonzalez

Ann-Kristin Vesterlund

Joakim Lundberg

Thomas Engbom

Eva Charlotta Boman

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

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
08.05.2024 08:54

SENT BY OWNER:
Patric Sydorf · 06.05.2024 10:57

DOCUMENT ID:
r1ILYjzIMR

ENVELOPE ID:
r1LtofUf0-r1ILYjzIMR

DOCUMENT NAME:
Brf Klockarbacken årsredovisning 2023.pdf
12 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANN-KRISTIN VESTERLUND Anki@vesterlund.nu	Signed Authenticated	06.05.2024 11:02 06.05.2024 10:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/09/14) IP: 90.129.194.211
2. Eva Charlotta Boman l8_boman@yahoo.se	Signed Authenticated	06.05.2024 21:12 06.05.2024 21:12	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/11/07) IP: 92.35.99.23
3. Lars Thomas Engbom Engbomt@gmail.com	Signed Authenticated	06.05.2024 22:49 06.05.2024 22:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/08/19) IP: 92.35.97.33
4. VICTOR ALBERTO GONZALEZ VAS QUEZ Gonzalez_92_@hotmail.com	Signed Authenticated	07.05.2024 09:18 07.05.2024 09:17	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/10/24) IP: 94.234.98.24
5. JOAKIM LUNDBERG info@joakimlundberg.se	Signed Authenticated	07.05.2024 16:14 07.05.2024 16:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/03/15) IP: 94.234.101.204
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	08.05.2024 08:54 08.05.2024 08:53	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed