

Årsredovisning
för
Brf Klockarskogen 4

716453-1217

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

Styrelsen för Brf Klockarskogen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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

Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet Klockarskogen 4 byggdes 1992.
På fastigheten finns 33 bostadshus, uppdelat i områden Bollvägen, Skidvägen och Löparvägen.

Ordinarie årsstämma för verksamhetsåret 2022-2023 hölls den 23/11 2023. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningens stadgar är senast uppdaterade och registrerade 2019-02-06.

Firmatecknare har varit Tommy Hedberg och Peter Elfsten.

Föreningen har sitt säte i Örebro Län, Hällefors kommun.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Tommy Hedberg

Peter Elfsten

Madleen Carlsson

Kerstin Jansson

Tobias Forsell

Styrelsesuppleanter

Johan Hillbom

Roger Faltin

Valda t.o.m. årsstämman

2024-11

2025-11

2024-11

2024-11

2025-11

Valda t.o.m. årsstämman

2024-11

2024-11

Ordinarie revisorer

Jessica Jansson

Revisorssuppleanter

Fredrik Jansson

Valberedning

Ulrika Hedberg

Fredrik Fogelqvist

Valda t.o.m. årsstämman

2024-11

Valda t.o.m. årsstämman

2024-11

Valda t.o.m. årsstämman

2024-11

2024-11

Fastigheter

Fastighetsbeteckning:Klockarskogen 15:2. Föreningen äger marken.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i försäkringsbolaget Trygg-Hansa via Bolander & Co. I försäkringen ingår även en tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare avseende 33 st bostadshus.

Fastighetens totala taxeringsvärde är år 2024 9 303 000 kronor, varav byggnadsvärde 7 873 000 kr och mark 1 430 000 kr.

Underhåll

Styrelsens ambition är att behålla fastigheten attraktiv på lång sikt. Styrelsens underhållsplan ska ge en överblick över kommande kostnader som avser underhåll av fastigheten. Senast uppdaterad underhållsplan är 2003-10-05. I nuläget finns ingen uppdaterad underhållsplan, men styrelsen arbetar på upprättande av ny underhållsplan.

Underhåll av lägenheterna

Underhåll av lägenheterna är respektive bostadsrättsinnehavares ansvar. Styrelsen uppmanar bostadsrättsinnehavarna att behålla och planera för en konkurrenskraftig status på lägenheterna. Renovering som innebär ingrepp och bärande konstruktion, förändring av väggar, vatten och avlopp och dylikt får enligt stadgarna endast ske med styrelsens godkännande. När förfrågan om förändringar lämnas in är det viktigt med underlag så att fastighetens ritningar kan uppdateras.

Bostäder

Föreningens 33 bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	Typ	Total yta kvm
1	2 rok	63,8
18	3 rok	1508,4
11	4 rok	1206,6
3	5 rok	408,3

Förvaltning

Värmlands Revision AB har skött den ekonomiska fastighetsförvaltning enligt avtal.

Avtal/fastighetsdrift

Erbeco värmeteknik AB - värmepumpar
Telia - fiber
Fortum Ellevio - elleveranser
Grönområden - Granbergs Entreprenad AB
Vinterunderhåll - Granbergs Entreprenad AB
Vice värd - Tomas Johansson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lån i SBAB, 19298477, har lösts in i sin helhet vid ränteförändringsdag 23-11-24.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Föreningens två lån förfaller för villkorsändring under september månad 2024.

Medlemsinformation

Totalt antal bostadsrätter är 33 st. Medlemsantal är: 49 st.
Under året har det skett 2 st överlåtelser.

Föreningens ekonomi

Årsavgift

Årsavgiften har inte höjts under 2023/2024

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften utgår med 0,75% på 7 873 000 kronor = 59 047 kronor under 2024

Ställda panter: Fastighetsinteckningar 42 395 000 kronor, varav 11 000 000 kr hos SBAB och 31 395 000 kr i ägararkivet.

Fond för yttre underhåll

Behållningen per 2024-06-30 är 1 190 085 kr

Årets förändring - underhåll blir: 116 570 (amorteringar) - 157 182 (underhåll) = - 40 612

Stadgeenlig avsättning om minst 64 000 kronor/år.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023/24	2022/23	2021/22	2020/21
Nettoomsättning	1 682	1 680	1 680	1 671
Resultat efter avskrivningar	569	471	502	514
Resultat efter finansiella poster	160	257	361	334
Soliditet (%)	46	40	38	36
Balansomslutning	14 346	16 183	16 408	16 197
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	525	525	526	523
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100	100	92
Sparande per kvm (kr/kvm)	233	247	337	315
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 154	2 820	2 919	3 016
Räntekänslighet (%)	4	5	6	6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Energikostnad

Nyckeltal gällande energikostnad per kvm har inte tagits med pga att bostadsrätterna har egen uppvärmning som beskostas av innehavaren.

Sparande

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändring och andra behov.

Räntekänslighet

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 562 500	1 126 085	3 475 147	257 291	6 421 023
Disposition av föregående års resultat:		64 000	193 291	-257 291	0
Årets resultat				160 432	160 432
Belopp vid årets utgång	1 562 500	1 190 085	3 668 438	160 432	6 581 455

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	3 668 438
årets vinst	160 432
	3 828 870

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll enl stadgar	64 000
i ny räkning överföres	3 764 870
	3 828 870

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

Resultaträkning	Not	2023-07-01	2022-07-01
	1	-2024-06-30	-2023-06-30
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 674 475	1 674 583
Övriga intäkter		7 745	5 428
		1 682 220	1 680 011
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-172 640	-309 890
Driftskostnader	4	-283 340	-230 387
Personalkostnader	5	-93 945	-86 594
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-377 445	-373 189
Övriga rörelsekostnader	6	-59 047	-68 715
Övriga kostnader		-126 380	-140 391
		-1 112 797	-1 209 166
Rörelseresultat		569 423	470 845
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 962	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-448 954	-213 554
		-408 992	-213 554
Resultat efter finansiella poster		160 431	257 291
Resultat före skatt		160 431	257 291
Årets resultat		160 432	257 291

Balansräkning

Not
1

2024-06-30

2023-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	10 734 070	10 861 933
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9	0	0
Inventarier, verktyg och installationer	10	41 320	0
		10 775 390	10 861 933

Summa anläggningstillgångar

10 775 390

10 861 933

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		290 957	279 266
Övriga fordringar		4	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		135 011	32 267
		425 972	311 533

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

3 144 728

5 009 826

3 570 700

5 321 359

SUMMA TILLGÅNGAR

14 346 090

16 183 292

Balansräkning	Not	2024-06-30	2023-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 562 500	1 562 500
Fond för yttre underhåll	11	1 190 085	1 126 085
		2 752 585	2 688 585
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		3 668 438	3 475 147
Årets resultat		160 432	257 291
		3 828 870	3 732 438
Summa eget kapital		6 581 455	6 421 023
Långfristiga skulder			
	12		
Skulder till kreditinstitut		0	6 637 330
Summa långfristiga skulder		0	6 637 330
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	6 868 443	2 351 754
Leverantörsskulder		227 143	41 140
Övriga skulder		65 916	138 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		603 133	594 001
Summa kortfristiga skulder		7 764 635	3 124 939
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	14	14 346 090	16 183 292

Kassaflödesanalys

	Not 1	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		160 432	257 291
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		377 445	373 189
Betald skatt		-72 132	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		465 745	630 480
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-11 691	-2 656
Förändring av kortfristiga fordringar		-102 744	90 887
Förändring av leverantörsskulder		186 003	-157 821
Förändring av kortfristiga skulder		4 234 919	2 035 639
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 772 232	2 596 529
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-6 637 330	-2 360 060
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-6 637 330	-2 360 060
Årets kassaflöde		-1 865 098	236 469
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 009 826	4 773 357
Likvida medel vid årets slut		3 144 728	5 009 826

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.

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 bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan och stadgar.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	50 år
Byggnader målning	25 år
Värmepumpar	10 år
Fiberkabelanläggning	10 år

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 7 408 169 kr.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Årsavgifter bostäder	1 674 475 1 674 475	1 674 583 1 674 583

I föreningens årsavgifter ingår abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Reparationer/underhåll fastighet

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Byggnadsarbeten	8 551	61 287
Elinstallationer	35 998	22 741
Sanitet	1 905	0
Värme och ventilation	88 841	145 699
Markarbeten	37 346	80 162
	172 641	309 889

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Elkostnader	38 458	45 548
Fastighetsskötsel	109 903	56 507
Fibernät, tv och internet	31 145	27 520
Försäkringspremie	103 834	100 812
	283 340	230 387

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Medelantalet anställda		
Män	1 1	1 1
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	57 300	52 500
Övriga ersättningar till styrelsen	1 400	1 400
Övriga anställda	12 000	12 000
Kostnadsersättning och övrigt	2 585 73 285	3 136 69 036
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	20 660 20 660	17 558 17 558
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	93 945	86 594

Not 6 Övriga kostnader

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Fastighetsskatt	59 047	68 715
	59 047	68 715

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-07-01 -2024-06-30	2022-07-01 -2023-06-30
Räntekostnader långfristiga skulder	446 734	212 697
Övriga räntekostnader	2 220	857
	448 954	213 554

Not 8 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	43 950 519	43 950 519
Inköp	245 902	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 196 421	43 950 519
Ingående avskrivningar	-7 297 081	-6 923 892
Årets avskrivningar	-373 765	-373 189
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 670 846	-7 297 081
Ingående nedskrivningar	-25 791 505	-25 791 505
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-25 791 505	-25 791 505
Utgående redovisat värde	10 734 070	10 861 933
Taxeringsvärden byggnader	7 873 000	7 994 000
Taxeringsvärden mark	1 430 000	1 168 000
	9 303 000	9 162 000
Bokfört värde byggnader	8 160 345	8 589 472
Bokfört värde mark	532 200	532 200
	8 692 545	9 121 672

Not 9 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2024-06-30	2023-06-30
Ingående anskaffningsvärden	48 500	48 500
Försäljningar/utrangeringar	-48 500	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	48 500
Ingående avskrivningar	-48 500	-48 500
Försäljningar/utrangeringar	48 500	
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-48 500
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
Inköp	45 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	45 000	0
Årets avskrivningar	-3 680	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 680	0
Utgående redovisat värde	41 320	0

Not 11 Fond för yttre underhåll

	2024-06-30	2023-06-30
Reservering enligt stadgar 64 000 kr	-1 190 085	-1 126 085
	-1 190 085	-1 126 085

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av kort- och långfristiga lån

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-06-30	Lånebelopp 2023-06-30
SBAB 19298434	5,36	2024-09-09	3 112 196	3 179 084
SBAB 19298515	5,64	2024-09-25	3 756 250	3 781 250
			6 868 446	6 960 334
Kortfristig del av långfristig skuld			6 868 446	308 864

Not 13 Ställda säkerheter

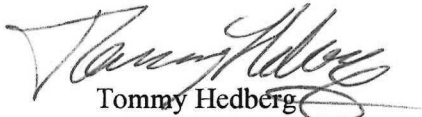
	2024-06-30	2023-06-30
Panter och därmed jämförbara säkerheter som ställts upp för egna skulder		
Fastighetsinteckning SBAB	11 000 000	11 000 000
Vilande fastighetsinteckning ägararkivet	31 395 000	31 395 000
	42 395 000	42 395 000

Not 14 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex - Svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Rosemarie Holmgren, Värmlands Revision AB

Hällefors den 2 oktober 2024



Tommy Hedberg
Ordförande



Anna Madleen Karlsson

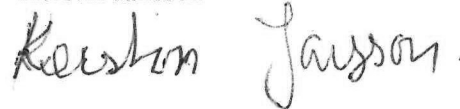
Peter Lennart Elfsten




Tobias Forsell



Kerstin Jansson



Min revisionsberättelse har lämnats 2024-10-18



Jessica Jansson
Revisor