



ÅRSREDOVISNING 2023

Brf Klockarkatten 1 i Västerås



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Klockarkatten 1 med säte i Västerås org.nr. 769616-7159 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 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-08-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Västerås kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Klockarkatten 1	1961-01-01	1962

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Bergslagen. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-05-31.

På fastigheten finns 1 bostadshus med adresserna Klockargatan 16 A-C och 18 A-B.

Antal	Benämning	Total yta m ²
35	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 626
3	lägenheter (hyresrätt)	234
20	garageplatser	280
38	p-platser, samtliga har laddare för elbil	0
Totalt 96 objekt		3 140

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 3 st 2 rok, 21 st 3 rok, 2 st 4 rok, 4 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Lena Bergman	Ordförande
Ulla Eriksson	Sekreterare
Kjell Johansson	Ledamot
Christina Hedström	Ledamot
Birgitta Witten	Ledamot
Hans Raland	Suppleant
Annika Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulla Eriksson, Christina Hedström, Birgitta Witten, Hans Raland och Annika Johansson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Lena Bergman och Ulla Eriksson.

Revisor har varit: Joakim Mattsson hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Witten (sammanställande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-08 utomhus i paviljongen. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan i juni 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2012	Badrum/stam
2014	Fönster
2014	Fasad
2014	Balkong
2015	Dörrar, fastighetsboxar
2017	Garagedörrar
2023	Installerat laddplatser på samtliga parkeringar

Under året köptes en torktumlare och belysning byttes i garage, källaringång samt entréer.

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

Swoosh har påbörjat en relining som ska slutföras och taket ska läggas om.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 6 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

Under året har styrelsen delat ut 4 stycken Medlemsinfoblad i medlemmarnas brevlådor.

En städdag genomfördes under våren.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	215	277	291	335	309
Skuldsättning, kr/kvm	5 653	6 668	6 715	5 763	6 810
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 759	7 973	8 030	8 086	8 143
Räntekänslighet, %	9	11	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	156	130	137	122	128
Årsavgifter, kr/kvm	788	752	734	734	734
Årsavgifter/totala intäkter, %	85	83	83	83	84
Totala intäkter, kr/kvm	780	758	737	740	732
Nettoomsättning, tkr	2 438	2 373	2 315	2 317	2 297
Resultat efter finansiella poster, tkr	-66	74	19	-111	243
Soliditet, %	53	49	49	49	49

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 även kostnad för 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.

Upplysning vid förlust: Föreningen redovisar en förlust på -65 558 kr i resultaträkningen för 2023. Underskottet beror främst på ökade räntekostnader och påverkar även kassaflödet. Styrelsen har en plan för avgiftshöjningar om det blir nödvändigt de kommande åren.

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	18 757 986	0	297 797	19 055 783
Upplåtelseavgifter, kr	2 778 258	0	232 203	3 010 461
Underhållsfond, kr	425 600	0	49 474	475 074
S:a bundet eget kapital, kr	21 961 844	0	579 474	22 541 318
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 459 508	73 706	-49 474	-1 435 276
Årets resultat, kr	73 706	-73 706	-65 558	-65 558
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 385 802	0	-115 032	-1 500 834
S:a eget kapital, kr	20 576 042	0	464 442	21 040 484

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 124 000 kr samt ianspråktagande skett med 74 526 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 385 802
Årets resultat, kr	-65 558
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 451 360

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-124 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 526
Balanseras i ny räkning, kr	-1 500 834

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

Resultaträkning		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 437 905	2 373 234
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	9 989	6 752
Summa rörelseintäkter		2 447 894	2 379 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 273 931	-1 106 921
Planerat underhåll	Not 5	-74 526	-128 828
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-63 507	-62 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-667 473	-667 603
Summa rörelsekostnader		-2 079 437	-1 966 027
Rörelseresultat		368 457	413 959
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	39 143	63
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-473 158	-340 316
Summa finansiella poster		-434 015	-340 253
Årets resultat		-65 558	73 706
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-124 000	-152 000
Disposition underhållsfond		74 526	128 828
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-49 474	-23 172
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		-115 032	50 534

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	26 527 663	27 195 136
Mark	Not 11	6 753 684	6 753 684
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	1 800 394	0
		<u>35 081 741</u>	<u>33 948 820</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>35 081 741</u>	<u>33 948 820</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 13	0	1 268
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	54 232	58 468
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>17 469</u>	<u>16 493</u>
		71 701	76 229
Kassa och bank	Not 15	4 738 325	7 935 570
Summa omsättningstillgångar		<u>4 810 027</u>	<u>8 011 800</u>
Summa tillgångar		<u>39 891 767</u>	<u>41 960 620</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		19 055 783	18 757 986
Upplåtelseavgifter		3 010 461	2 778 258
Underhållsfond		475 073	425 600
		<u>22 541 317</u>	<u>21 961 844</u>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 435 276	-1 459 508
Årets resultat		-65 558	73 706
		<u>-1 500 834</u>	<u>-1 385 802</u>
Summa eget kapital		<u>21 040 483</u>	<u>20 576 041</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>12 812 750</u>	<u>13 089 250</u>
		12 812 750	13 089 250
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	4 937 500	7 848 500
Leverantörsskulder		726 828	43 800
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	24 006	22 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	<u>350 200</u>	<u>380 141</u>
		6 038 534	8 295 329
Summa skulder		<u>18 851 284</u>	<u>21 384 579</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>39 891 767</u>	<u>41 960 620</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-65 558	73 706
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	667 473	667 603
Kassaflöde från löpande verksamhet	601 914	741 309
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	4 528	-7 211
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	654 206	72 377
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 260 648	806 475
Investeringsverksamhet		
Pågående arbete	-1 800 394	0
Försäljning av hyreslägenhet	530 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-1 270 394	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-3 187 500	-148 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-3 187 500	-148 500
Årets kassaflöde	-3 197 245	657 975
Likvida medel vid årets början	7 935 570	7 277 596
Likvida medel vid årets slut	4 738 325	7 935 570

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 samt BFNAR 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förvärv av fastighet

Föreningen köpte samtliga aktier i HTRT Fastighets AB, som ägde fastigheten Klockarkatten 1, för 13 415 708 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 25 maj 2009 för ett värde om 11 684 292 kr, till föreningen varefter värdet på aktierna skrevs ned och fastighetens värde skrevs upp med motsvarande belopp.

Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisat värde, vid förvärvstillfället marknadsvärdet. Nedskrivningen av värdet på aktierna görs för att tillgången som aktievärdet motsvarar har överförts till föreningen.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 13 415 708kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt om 3 528 331 kr. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 1,9 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av stämman och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	2 008 064	1 928 736
Hyror, bostäder och garage	358 423	391 662
Övriga avgifter, bredband	62 420	45 900
Övriga intäkter	14 584	6 996
Bruttoomsättning	2 443 491	2 373 294
Avgiftsbortfall	-3 968	0
Hysesrabatter och övriga avdrag	-1 268	-60
Hysesbortfall	-350	0
	2 437 905	2 373 234
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	9 989	0
Återbäring försäkringsbolag	0	6 752
	9 989	6 752
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	277 714	234 713
Reparationer	31 389	42 139
El	54 843	60 840
Uppvärmning	354 845	281 352
Vatten	79 307	66 758
Sophämtning	56 829	51 635
Övriga avgifter	176 470	146 544
Förvaltningskostnader	93 736	135 891
Fastighetsavgift	68 062	65 402
Övriga driftskostnader	80 737	21 647
	1 273 931	1 106 921
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	74 526	128 828
	74 526	128 828
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	46 000	45 000
Övriga arvoden	7 620	6 000
Sociala kostnader	9 887	11 675
	63 507	62 675
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	667 473	667 603
	667 473	667 603
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	37 996	0
Ränteintäkter skattekonto	1 147	52
Övriga finansiella intäkter	0	11
	39 143	63
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	473 098	340 316
Övriga finansiella kostnader	60	0
	473 158	340 316

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	34 674 085	34 674 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 674 085	34 674 085
Ingående ackumulerade avskrivningar	-7 478 949	-6 811 346
Årets avskrivningar	-667 473	-667 603
Utgående avskrivningar	-8 146 422	-7 478 949
Bokfört värde	26 527 663	27 195 136
Taxeringsvärde för Klockarkatten 1. Värdeår 1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	17 800 000	17 800 000
Byggnad - lokaler	313 000	313 000
	18 113 000	18 113 000
Mark - bostäder hyreshus	5 600 000	5 600 000
Mark - lokaler	455 000	455 000
	6 055 000	6 055 000
Taxeringsvärde totalt	24 168 000	24 168 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 753 684	6 753 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 753 684	6 753 684
Bokfört värde	6 753 684	6 753 684
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående arbete, laddboxar	1 096 866	0
Pågående arbete, relining	703 528	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 800 394	0

Noter		2023-12-31	2022-12-31			
Not 13	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	0	1 268			
		0	1 268			
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	4 384	7 044			
	Skattekonto	49 848	51 424			
		54 232	58 468			
Not 15	Kassa och bank					
	Bankkonto	4 738 183	7 928 007			
	Handkassa	142	7 563			
		4 738 325	7 935 570			
Not 16	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 778 258	18 757 986	425 600	-1 459 508	73 706
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				73 706	-73 706
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-74 526	74 526	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			124 000	-124 000	
	Under året erlagda insatser	232 203	297 797			
	Årets resultat					-65 558
	Belopp vid årets slut	3 010 461	19 055 783	475 074	-1 435 276	-65 558
Not 17	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	223995	1,26%	2024-12-01	4 800 000	50 000
	Stadshypotek AB	233039	3,48%	2026-06-01	4 389 250	48 500
	Stadshypotek AB	234243	4,31%	2026-10-30	3 861 000	39 000
	Stadshypotek AB	237744	4,46%	2026-12-01	4 700 000	50 000
					17 750 250	187 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				12 812 750	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					16 812 750
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				21 750 000	21 750 000
	varav frigjorda				0	0
	Summa ställda säkerheter				21 750 000	21 750 000
Not 18	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				187 500	148 500
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				4 750 000	7 700 000
					4 937 500	7 848 500
Not 19	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				9 082	9 688
	Källskatt				14 924	13 200
					24 006	22 888
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				193 154	177 946
	Upplupna räntekostnader				49 493	42 706
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				107 553	159 489
					350 200	380 141
Not 21	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					
	Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.					

Noter	2023-12-31	2022-12-31
-------	------------	------------

Västerås, 2024

Digitalt signerad av

.....
Lena Bergman

.....
Birgitta Witten

.....
Christina Hedström

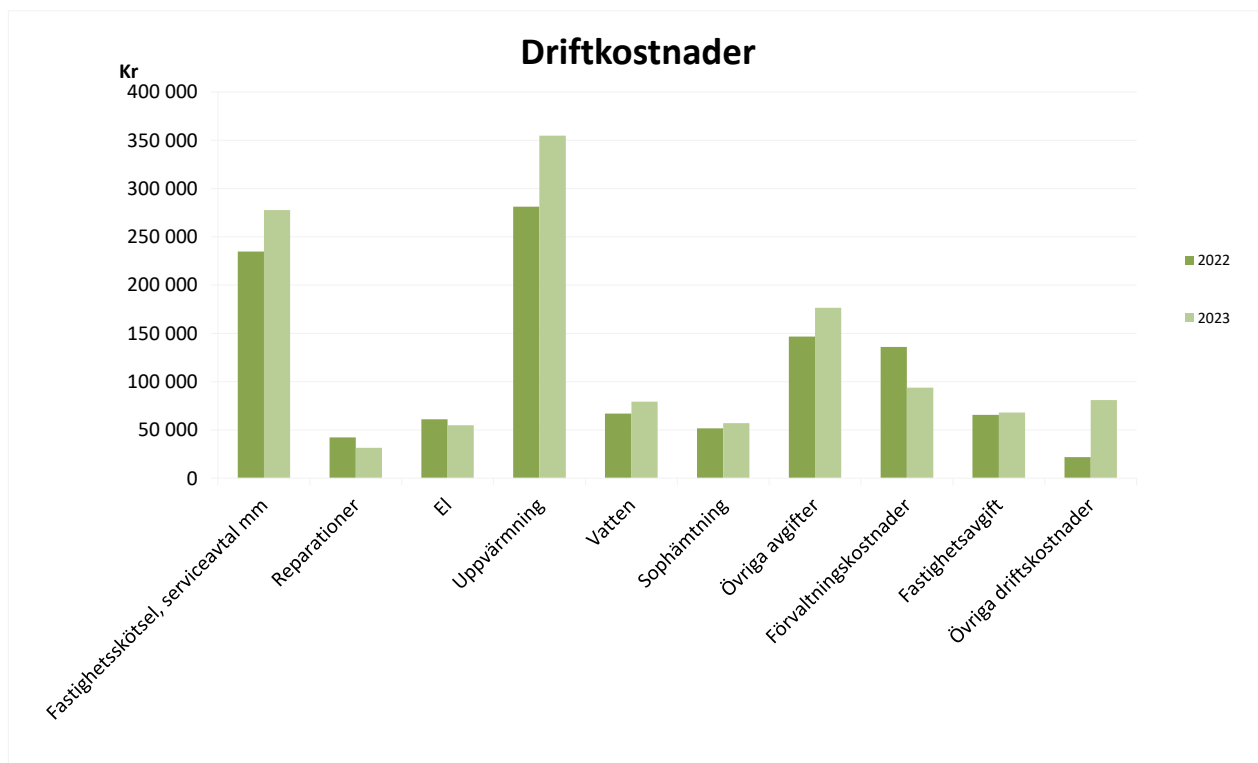
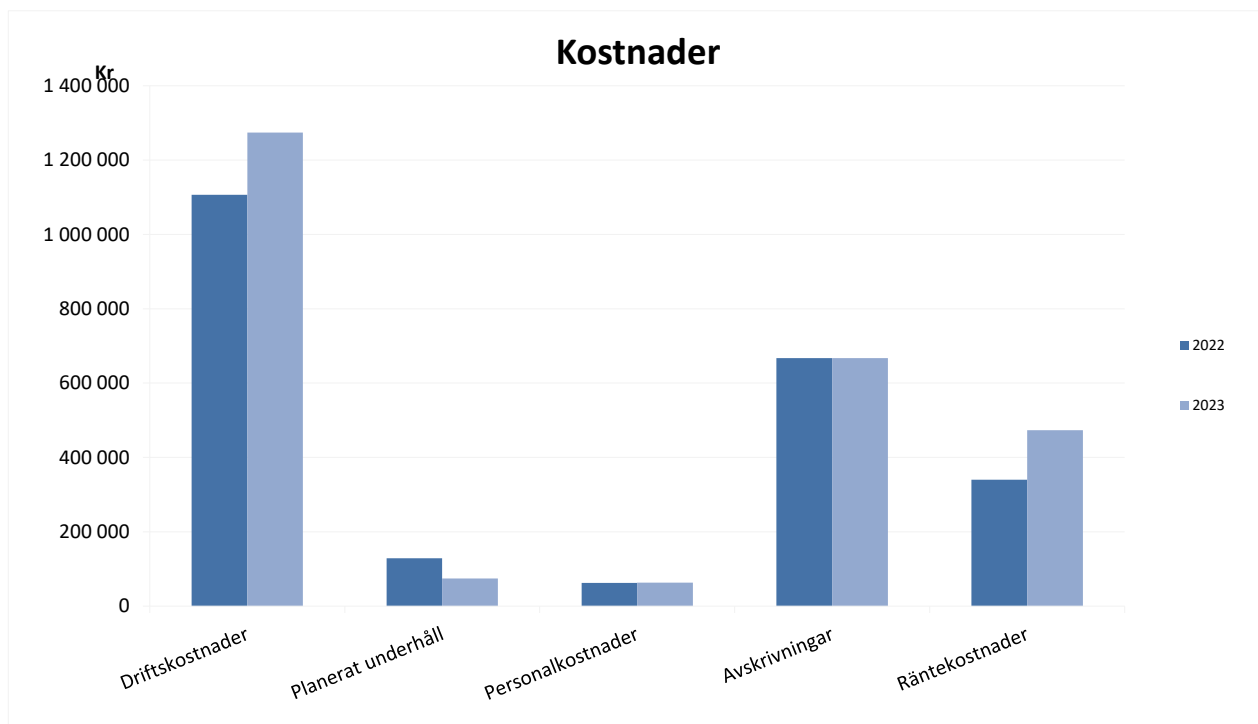
.....
Ulla Eriksson

.....
Kjell Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Joakim Mattsson
BoRevision AB





REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klockarkatten 1, org.nr. 769616-7159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klockarkatten 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information. I samband med min revision av årsredovisningen är det mitt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar jag även den kunskap jag i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om jag, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är jag skyldig att rapportera detta. Jag har inget att rapportera i det avseendet.

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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, förfälskning, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klockarkatten 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås

Digitalt signerad av

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Brf Klockarkatten 1 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA BERGMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 21:58:18



ULLA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:09:56



CHRISTINA HEDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 19:12:30



BIRGITTA WITTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 19:43:32



KJELL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 16:28:49



JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 13:38:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Brf Klockarkatten 1 i Västerås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOAKIM MATTSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-30 kl. 13:24:02



HSB – där möjligheterna bor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Klockarkatten 1



215

KR/KVM

SPARANDE



5653

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



9%

RÄNTEKÄNSLIGHET



156

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



788

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 215 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 5653 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 9%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 156 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 788 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan). I årsavgiften ingår även kostnad för bredband.	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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 föreningsstämmans 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.