



ÅRSREDOVISNING 2024

Bostadsrättsföreningen Klockarkatten 1

 Sparande 43 kr/kvm	 Investeringsbehov 0 kr/kvm	 Skuldsättning 5 593 kr/kvm
 Räntekänslighet 8 %	 Energikostnad 163 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts- föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel- talen står för på: hsb.se/ bostadsrattskollen
 Tomträtt Nej	 Årsavgift 799 kr/kvm	

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
43 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Investeringsbehov
0 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Inte tillgängligt.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 593 kr/kvm

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 kostnadsändringar och andra behov.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Räntekänslighet
8 %

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 - allt annat lika.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Energikostnad
163 kr/kvm

DEFINITION

Totala kostnader för vatten +
värme + el per kvm total yta
(boyta + lokalyta).

VARFÖR?

Ger en ingång till att diskutera
energi- och resurseffektivitet i
föreningen.

RIKTVÄRDEN/SKALA

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.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Tomträtt
Nej

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

NYCKELTAL



Årsavgift
799 kr/kvm

DEFINITION

Totala årsavgifter per kvm total
boyta (Bostadsrättsytan).

VARFÖR?

Årsavgiften påverkar den
enskilde medlemmens
månadskostnad och värdet på
bostadsrätten. Därför är det
viktigt att bedöma om
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Klockarkatten 1 med säte i Västerås org.nr. 769616-7159 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i LF 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. 2025-05-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 707
2	lägenheter (hyresrätt)	153
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	Ledamot
Kjell Johansson	Ledamot
Hans Raland	Ledamot
Birgitta Witten	Ledamot
Annika Johansson	Suppleant
Christina Hedström	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lena Bergman, Kjell Johansson, Annika Johansson och Hans Raland.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Ulla Eriksson och Lena Bergman.
Firman tecknas enligt ovan, två i förening.

Revisor har varit: Josefine Wiebe hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen med Birgitta Witten som sammankallande.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-12 på baksidan av Klockargatan 11-13. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +5%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
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 i juni 2022.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2012	Badrum/stam
2014	Fönster
2014	Fasad
2014	Balkong
2015	Dörrar, fastighetsboxar
2017	Garagedörrar
2023	Installerat laddplatser på samtliga parkeringar
2023-2024	Relining
2024	Takomläggning

Under året slutfördes reliningen och taket lades om.

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

Gräva ner sopkärl för sopsortering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 48 och under året har det tillkommit 3 och avgått 4 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 47.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	43	215	277	291	335
Skuldsättning, kr/kvm	5 593	5 653	6 668	6 715	5 763
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 400	6 759	7 973	8 030	8 086
Räntekänslighet, %	8	9	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	163	156	130	137	122
Årsavgifter, kr/kvm	799	788	752	734	734
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	85	83	83	83
Totala intäkter, kr/kvm	786	780	758	737	740
Nettoomsättning, tkr	2 462	2 438	2 373	2 315	2 317
Resultat efter finansiella poster, tkr	-666	-66	74	19	-111
Soliditet, %	55	53	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 värme, vatten, kabel-TV 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på utrangering av yttertak, ökade avskrivningar för relining, laddstolpar och nytt yttertak samt ökade ränte- och driftskostnader. Underskottet 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	19 055 783	0	580 374	19 636 157
Upplåtelseavgifter, kr	3 010 461	0	919 626	3 930 087
Underhållsfond, kr	475 073	0	163 942	639 016
S:a bundet eget kapital, kr	22 541 317	0	1 663 942	24 205 260
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 435 276	-65 558	-163 942	-1 664 776
Årets resultat, kr	-65 558	65 558	-665 962	-665 962
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 500 834	0	-829 904	-2 330 738
S:a eget kapital, kr	21 040 483	0	834 038	21 874 522

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 180 000 kr samt ianspråktagande skett med 16 058 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	-1 500 834
Årets resultat, kr	-665 962
Reservation till underhållsfond, kr	-180 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	16 058
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 330 738

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-2 330 738
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 461 727	2 433 032
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 621	14 862
Summa Rörelseintäkter		2 467 348	2 447 894
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 269 710	-1 238 835
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 966	-108 332
Personalkostnader	Not 6	-71 853	-64 796
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-783 370	-667 473
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-333 617	0
Summa Rörelsekostnader		-2 586 517	-2 079 437
Rörelseresultat		-119 169	368 457
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	39 834	39 143
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-586 627	-473 158
Summa Finansiella poster		-546 793	-434 015
Resultat efter finansiella poster		-665 962	-65 558
Resultat före skatt		-665 962	-65 558
Årets resultat		-665 962	-65 558

BALANSRÄKNING		2024-12-31	2023-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	35 167 306	33 281 347
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	1 800 394
Summa Materiella anläggningstillgångar		35 167 306	35 081 741
Summa Anläggningstillgångar		35 167 306	35 081 741
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Aktuell skattefordran		2 826	4 384
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	255 110	49 848
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 964	17 469
Summa Kortfristiga fordringar		309 900	71 701
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	4 393 425	4 738 325
Summa Kassa och bank		4 393 425	4 738 325
Summa Omsättningstillgångar		4 703 324	4 810 027
Summa Tillgångar		39 870 630	39 891 767

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	23 566 244	22 066 244
Fond för yttre underhåll	639 016	475 073
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	24 205 260	22 541 317

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 664 776	-1 435 276
Årets resultat	-665 962	-65 558
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-2 330 738	-1 500 834

Summa Eget kapital

21 874 521 21 040 483

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 675 250	12 812 750
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		12 675 250	12 812 750

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 887 500	4 937 500
Leverantörsskulder		91 855	726 828
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	8 494	14 924
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	333 010	359 282
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		5 320 859	6 038 534

Summa Skulder

17 996 109 18 851 284

Summa Eget kapital och skulder

39 870 630 39 891 767

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-119 169	368 457
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	783 370	667 473
Utrangering	333 617	0
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	1 116 987	667 473
Erhållen ränta	39 834	39 143
Erlagd ränta	-587 138	-466 371
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	450 514	608 701
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-238 198	4 528
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-667 165	647 419
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	-905 363	651 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-454 849	1 260 648
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 202 552	-1 800 394
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 202 552	-1 800 394
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 500 000	530 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-187 500	-3 187 500
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 312 500	-2 657 500
Årets kassaflöde	-344 901	-3 197 245
Likvida medel vid årets början	4 738 325	7 935 570
Likvida medel vid årets slut	4 393 425	4 738 325

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Resultat och balansräkning

Årsredovisningen har justerats från 2024 vilket medför att belopp i kolumnen för räkenskapsåret 2023 inte kan direkt jämföras med belopp i föregående årsredovisning.

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 redovisade 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 13 415 708 kr. 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.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 15-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 128 051	2 008 064
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	63 779	62 420
	Hyror bostäder	185 494	277 773
	Hyror garage och parkeringsplatser	81 000	80 650
	Övriga primära intäkter	12 171	9 711
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 470 495	2 438 618
	Avgiftsbortfall	-8 002	-3 968
	Hyresbortfall	-766	-1 618
	<i>Summa</i>	-8 768	-5 586
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 461 727	2 433 032
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	5 621	0
	Övriga sekundära intäkter	0	14 862
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 621	14 862

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-270 194	-269 253
	Snö och halk-bekämpning	-14 875	-1 434
	Reparationer	-71 034	-31 389
	Planerat underhåll	-16 058	-74 526
	Försäkringsskador	-6 435	0
	El	-64 754	-54 843
	Uppvärmning	-351 728	-354 845
	Vatten	-95 037	-79 307
	Sophämtning	-61 788	-56 829
	Fastighetsförsäkring	-45 311	-40 927
	Kabel-TV och bredband	-128 682	-135 543
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-69 620	-68 062
	Förvaltningsavtalskostnader	-74 194	-71 879
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 269 710	-1 238 835
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 063	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-5 449
	Administrationskostnader	-16 076	-17 156
	Extern revision	-16 000	-13 875
	Konsultkostnader	0	-9 500
	Medlemsavgifter	-9 288	-9 288
	Övriga förvaltningskostnader	-83 540	-53 064
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-127 966	-108 332
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-48 000	-46 000
	Övriga arvoden	-12 222	-7 620
	Sociala avgifter	-11 631	-9 887
	Övriga personalkostnader	0	-1 289
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-71 853	-64 796

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-722 597	-667 473
	Avskrivning på markanläggning	-60 774	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-783 370	-667 473
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Förlust vid avyttring av tillgångar	-333 617	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-333 617	0
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	39 834	39 143
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	39 834	39 143
Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-586 447	-473 098
	Övriga räntekostnader	-180	-60
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-586 627	-473 158

Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	34 674 085	34 674 085
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 753 684	6 753 684
	Årets investeringar	1 202 552	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-559 375	0
	Omklassificering byggnad och markanläggning	1 800 394	0
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	43 871 340	41 427 769
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 146 422	-7 478 949
	Årets avskrivningar	-783 370	-667 473
	Återförda avskrivningar vid utrangering	225 758	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-8 704 034	-8 146 422
	Utgående redovisat värde	35 167 306	33 281 347
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	17 800 000	17 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	313 000	313 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 600 000	5 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	455 000	455 000
	Summa	24 168 000	24 168 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	21 750 000	21 750 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	21 750 000	21 750 000
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 800 394	0
	Omklassificering till byggnad	-1 071 111	1 800 394
	Omklassificering till markanläggning	-729 283	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	1 800 394
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Övriga fordringar	255 110	49 848
	Summa Övriga fordringar	255 110	49 848

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Kassa	142	142
Bankkonto 1	2 173 612	2 557 517
Bankkonto 2	2 219 671	2 180 666
<i>Summa Kassa och bank</i>	4 393 425	4 738 325

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,46%	2026-06-01	4 650 000	50 000
Stadshypotek AB	4,31%	2026-10-30	3 822 000	39 000
Stadshypotek AB	3,48%	2026-06-01	4 340 750	48 500
Stadshypotek AB	2,67%	2025-12-01	4 750 000	50 000
			17 562 750	187 500

Långfristig del	12 675 250
Nästa års amortering av långfristig skuld	137 500
Lån som ska konverteras inom ett år	4 750 000
Kortfristig del	4 887 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	187 500
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	750 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,70%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Källskatt	0	14 924
Övriga kortfristiga skulder	8 494	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	8 494	14 924

Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	196 412	193 154
Upplupna räntekostnader	48 982	49 493
Övriga upplupna kostnader	87 616	116 635
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	333 010	359 282

Not 18	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut
--------	---

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

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 2024.

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 2024 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.

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 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, 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.

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 2024 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Klockarkatten 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA BERGMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 13:05:16



ULLA ERIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 10:52:24



BIRGITTA WITTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 11:23:22



KJELL JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 15:07:24



HANS RALAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-20 kl. 09:19:06



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 09:35:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende Bostadsrättsföreningen Klockarkatten 1 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 09:35:27



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.