

Årsredovisning 2023

Brf Klockstapeln, Uppsala

769602–8245



Välkommen till årsredovisningen för Brf Klockstapeln, Uppsala

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Uppllysning om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommer ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-13 och nuvarande stadgar registrerades 2023-04-25 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Eriksberg 14:2	2002	Uppsala

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2002

Föreningen har 30 bostadsrätter om totalt 2 639 kvm. Byggnadernas totalyta är 2984 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anders Gustav Sjögren	Ordförande
Dick Wikander	Styrelsesuppleant
Jan Reutergårdh	Styrelsesuppleant
Karin Andersson	Styrelseledamot
Olle Olsson	Styrelseledamot

Valberedning

Daniel Svensson och Sonja Dubiel

Firmateckning

Förutom av styrelsen i sin helhet, av styrelsens ledamöter två i förening

Revisorer

Tomas Ericson	Auktoriserad revisor	Borev Revision AB
Sanna Lindqvist	Revisorssuppleant	Borev Revision AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25.

Extra föreningsstämma hölls 2023-03-21. Stadgeändring.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Införande IMD el

2022 ● Genomförande OVK
Modernisering hissar
Förstärkt inbrottskydd garage och entré
Stamspolning

2021 ● Renovering ventilationsaggregat

Planerade underhåll

2024 ● Solelanläggning

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB
Fastighetsskötsel Riksbyggen

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen har som ambition att årligen utföra planerade åtgärder enligt underhållsplanen. Planen omfattar 30 år och uppdateras var tredje år. Planen bygger på teoretiska drifts- och kvalitetsmått och att åtgärder vidtas löpande för att vidmakthålla god kvalitet på vår utrustning och vidtagna investeringar. Underhållsplanen skall i samråd med vår förvaltare Riksbyggen uppdateras under hösten 2024.

Ett nytt gruppavtal för föreningens elektroniska tjänster tecknades 2021. Det var nu dags att ta ställning till en förlängning av avtalet. Då viss oenighet fanns om alternativa bredbandslösningar valde styrelsen att hänskjuta frågan till en extra föreningsstämma den 21 mars 2023. Stämman beslöt att ge styrelsen uppdrag att förlänga avtalet till 1 april 2027 med uppsägning senast 1 april 2026.

Arbetet med att förändra föreningens stadga i överensstämmelse med den ändrade lagstiftningen avslutades under början på året. Stadgarna antogs på en extra stämma 21 mars och på den ordinarie stämman 25 april 2023.

Styrelsen har under året arbetat med att genomföra installation av solceller och IMD enligt stämmans beslut. Arbetet har koncentrerats till bärigheten på vårt tak som inte ansågs klara tyngden av solcellerna. Kommunen hade också synpunkter på den estetiska utformningen av placeringen av själva solpanelerna. För att vinna tid beslöt styrelsen att åtgärda takkonstruktionen. Under hösten förstärktes takstolarna. Anlitad konstruktör ansåg att takets bärighet icke skulle varit godkänt redan vid byggnationen 2002. Styrelsen har skrivit till JM och påpekat de befarade bristerna i takkonstruktionen. JM har anfört att de inte kan ta ansvar för eventuella brister med hänvisning till gällande garantiregler. Styrelsen bedömer chanserna små att få rätt mot JM.

Taket är nu godkänt för solpaneler. En ny bygglovsanmälan har gjorts efter kommunens besiktning av vårt tak.

Styrelsen beslöt att genomföra IMD projektet utan att avvakta en slutlig lösning på solelprojektet. Motivet och de ekonomiska konsekvenserna redovisades i ett särskilt meddelande till medlemmarna. Avtal slöts med Infometric och Nabo. Styrelsen tog in offerter på elhandelsdelen och avtal slöts med Vattenfall. Avtalet innebar rörligt obundet elpris med rabatter fram till mars 2024. IMD el infördes från 1 februari 2023. Styrelsen bedömer att IMD fungerat väl trots en inledande kaos vid själv införandet. Avtalet för elhandel med Vattenfall ska omförhandlas i mars 2024. Styrelsen följer föreningens elkostnader och dokumenterar eltariffen månadsvis på det sätt som redovisades på årsstämman. Ett antal av medlemmarna har också använt sig av verktyget för att själva följa den egna elförbrukningen. Styrelsen uppmanar fler medlemmar att använda verktyget för att följa och styra den egna elförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen i en bostadsförening har som sin främsta uppgift att bevara och utveckla fastighetens värde. 2023 höjdes avgifterna med 25 %. En eventuell ytterligare höjning från 1 januari 2024 skulle övervägas när kostnadsökningarna under 2023 kan överblickas. Bakgrunden till behovet av höjning av avgifterna har redovisats utförligt till medlemmarna. Höjningen 2023 var enligt styrelsens mening absolut nödvändig med hänsyn till framförallt ökade räntekostnader. Styrelsen valde med hänsyn till inflationen och risk för ytterligare höjda räntor att binda huvuddelen av föreningens lån i tre år. Snitträntan för föreningens lån ligger under 2023 på 3,91 %. Amorteringarna har ökat i samband med bindningen av räntorna och ligger på 259 604 kr för 2023.

Föreningens ekonomi har utvecklats tillfredställande under de gångna åren. Inflationspåverkande kostnader, el och reparationer håller sig inom budget. Vi har också haft turen att några större reparationer och underhållsåtgärder inte inträffat.

För 2024 ser inflationen ut att slå igenom bredare på kostnadssidan trots lägre inflation. Kostnader som varit avtalsbundna under 2023 ökar nu kraftigt. Föreningen har fått meddelande att fjärrvärmekostnaderna kommer att stiga med 17 %. Bara ökningen av fjärrvärmekostnaderna motsvarar ca 2 % på föreningens avgifter.

Räntekostnaderna är med beslutet att binda räntan under kontroll. Ett mindre lån på knappt 1,9 Mkr ska omförhandlas per 25 april 2024 med ökade räntekostnader som följd. De totala budgeterade räntekostnaderna 2024 uppgår till 740 000 kr.

Styrelsen har mot redovisad utveckling beslutat att höja avgifterna med 5 % från 1 januari 2024.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 25%.

Förändringar i avtal

Föreningens avtal med Riksbyggen och Nabo är löpande och indexbundna. Avtalen med Tele2 och Infometric är treåriga.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 43 st, det har inte skett några överlåtelse under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 420 122	1 899 243	1 899 569	1 897 068
Resultat efter fin. poster	-27 465	-954 107	70 589	-1 428
Soliditet (%)	64	63	64	64
Yttre fond	1 797 553	2 538 812	2 338 812	2 138 812
Taxeringsvärde	81 046 000	81 046 000	59 677 000	59 677 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	834	650	650	650
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,6	90,3	90,3	90,4
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 593	6 685	6 746	6 807
Skuldsättning per kvm	5 831	5 912	5 966	6 020
Sparande per kvm	149	148	176	152
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	22	19	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	96	88	91	83
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	26	28	29	25
Energikostnad per kvm	163	138	139	124
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,91	1,68	1,10	1,54
Räntekänslighet	7,91	10,29	10,38	10,47

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Kostnader för el (totalt 58 068 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning om negativt resultat

Minusresultatet på 27 465 kr ska ses mot en omsättning på 2 420 122 kr och beror i huvudsak på ökade avskrivningar och högre fastighetskostnader.

Avgiften höjs med 5 % 2024.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	29 574 000	-	-	29 574 000
Fond, yttre underhåll	2 538 812	-	-741 259	1 797 553
Balanserat resultat	356 666	-954 107	741 259	143 817
Årets resultat	-954 107	954 107	-27 465	-27 465
Eget kapital	31 515 370	0	-27 465	31 487 905

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	143 817
Årets resultat	-27 465
Totalt	116 352

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	200 000
Balanseras i ny räkning	-83 648
	116 352

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 420 122	1 899 243
Övriga rörelseintäkter	3	9 457	4
Summa rörelseintäkter		2 429 579	1 899 247
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 134 758	-1 967 458
Övriga externa kostnader	9	-111 198	-100 945
Personalkostnader	10	-56 975	-34 335
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-471 702	-453 792
Summa rörelsekostnader		-1 774 633	-2 556 529
RÖRELSERESULTAT		654 946	-657 283
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		3 182	1 012
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-685 593	-297 837
Summa finansiella poster		-682 411	-296 825
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-27 465	-954 107
ÅRETS RESULTAT		-27 465	-954 107

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12	47 882 053	48 330 049
Maskiner och inventarier	13	107 250	11 565
Pågående projekt	14	180 426	101 376
Summa materiella anläggningstillgångar		48 169 729	48 442 989
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		48 169 729	48 442 989
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	15	205 628	95 176
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	141 664	135 742
Summa kortfristiga fordringar		347 292	230 918
Kassa och bank			
Kassa och bank		836 257	1 007 334
Summa kassa och bank		836 257	1 007 334
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 183 549	1 238 252
SUMMA TILLGÅNGAR		49 353 278	49 681 242

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 574 000	29 574 000
Fond för yttre underhåll		1 797 553	2 538 812
Summa bundet eget kapital		31 371 553	32 112 812
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		143 817	356 666
Årets resultat		-27 465	-954 107
Summa fritt eget kapital		116 352	-597 442
SUMMA EGET KAPITAL		31 487 905	31 515 370
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	15 356 159	17 421 291
Summa långfristiga skulder		15 356 159	17 421 291
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	2 042 260	221 388
Leverantörsskulder		55 108	178 805
Skatteskulder		11 092	8 313
Övriga kortfristiga skulder		0	3 202
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	400 754	332 872
Summa kortfristiga skulder		2 509 214	744 580
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		49 353 278	49 681 242

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Likvida medel vid årets början	1 007 334	1 745 851
Resultat efter finansiella poster	-27 465	-954 107
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	471 702	453 792
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	444 237	-500 315
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-116 374	-92 790
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-56 238	75 776
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	271 625	-517 329
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	-198 442	-61 188
Kassaflöde från investeringar	-198 442	-61 188
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-244 260	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-244 260	-160 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-171 077	-738 517
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	836 257	1 007 334

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Klockstapeln, Uppsala har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för el.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder *	2 142 708	1 714 188
Hysesintäkter, p-platser	215 260	179 970
Hysesintäkter förråd	3 000	3 300
El, moms **	59 154	1 785
Summa	2 420 122	1 899 243

* Kostnader för värme, vatten, bredband, kabel-tv och fast telefoni ingår i årsavgiften, bostäder.

** 58 068 kr av totalt 59 154 kr El, moms beräknas som årsavgift.

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämnning	1	4
Elprisstöd	9 316	0
Övriga intäkter	140	0
Summa	9 457	4

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	172 384	178 344
Städning	75 726	63 776
Besiktning och service	72 977	59 517
Trädgårdsarbete	26 365	5 952
Snöskottning	26 966	18 829
Övrigt	2 610	0
Summa	377 028	326 418

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	5 232	22 638
Soprum/miljöanläggning	5 294	0
Dörrar och lås/porttele	3 898	0
VA	6 993	0
Ventilation	0	24 375
Hissar	5 311	0
Summa	26 729	47 013

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	53 759
VA	0	25 000
Hissar	0	862 500
Summa	0	941 259

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	121 148	66 089
Uppvärmning	286 908	261 522
Vatten	77 455	84 191
Sophämtning	60 359	47 476
Summa	545 870	459 278

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	42 885	35 632
Självrisker	0	25 384
Kabel-TV/Bredband	84 116	76 444
Fastighetsskatt	58 130	56 030
Summa	185 131	193 490

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Hyra, lokal	3 000	750
Förbrukningsmaterial	7 466	15 071
Programvaror	1 800	1 800
Kontorsmtrl trycksaker	7 258	0
Telekommunikation	-415	4 872
Datakommunikation	898	838
Postbefordran	150	18
Juridiska kostnader	6 125	0
Revisionsarvoden	17 500	9 975
Styr.möte/stämma/städdag	380	0
Trivselåtgärder	1 401	2 298
Ekonomisk förvaltning	54 140	48 228
Extradebitering förvaltn.	900	1 230
Övriga förvaltningskostnader	0	3 384
Serv.avg branschorg.	5 070	5 000
Bankkostnader	5 348	5 831
Övriga externa kostnader	177	1 650
Summa	111 198	100 945

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2023	2022
Styrelsearvoden	49 200	30 000
Sociala avgifter	7 775	4 335
Summa	56 975	34 335

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	685 593	297 760
Övriga räntekostnader	0	77
Summa	685 593	297 837

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	55 326 250	55 326 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	55 326 250	55 326 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 996 201	-6 548 205
Årets avskrivning	-447 996	-447 996
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 444 197	-6 996 201
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	47 882 053	48 330 049
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>10 500 000</i>	<i>10 500 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	52 046 000	52 046 000
Taxeringsvärde mark	29 000 000	29 000 000
Summa	81 046 000	81 046 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	28 953	28 953
Inköp	119 392	0
Utgående anskaffningsvärde	148 344	28 953
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-17 388	-11 592
Avskrivningar	-23 706	-5 796
Utgående avskrivning	-41 094	-17 388
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	107 250	11 565

NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2023-12-31	2022-12-31
Solelanläggning	180 426	101 376
Summa	180 426	101 376

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	10 091	754
Momsfordran	64 537	0
Övriga fordringar	131 000	0
Fordringar hos leverantör	0	94 422
Summa	205 628	95 176

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	39 260	18 215
Fastighetsskötsel	42 057	40 328
Försäkringspremier	46 100	42 885
Kabel-TV	0	4 588
Bredband	192	16 050
Förvaltning	14 055	13 676
Summa	141 664	135 742

**NOT 17, SKULDER TILL
KREDITINSTITUT**

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2025-09-30	4,35 %	2 264 324	2 287 196
Swedbank Hypotek AB	2025-09-25	4,24 %	7 098 515	7 098 515
Stadshypotek	2025-09-30	4,35 %	6 077 580	6 138 968
Swedbank	2024-04-25	0,97 %	1 958 000	2 118 000
Summa			17 398 419	17 642 679
Varav kortfristig del			2 042 260	221 388

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 16 177 119 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

**NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA
INTÄKTER**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 711	258
El	19 281	9 027
Uppvärmning	44 537	41 190
Beräknat revisionsarvode	14 000	10 000
Utgiftsräntor	50 380	35 632
Sociala avgifter	13 503	9 426
Förutbetalda avgifter/hyror	205 367	197 339
Beräknat styrelsearvode	42 975	30 000
Summa	400 754	332 872

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	25 726 000	25 726 000

Underskrifter

Uppsala, 2024-02-21

Ort och datum



Anders Gustav Sjögren
Ordförande

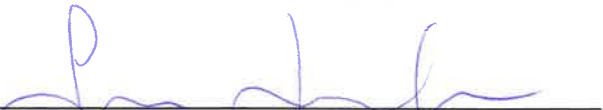
Karin Andersson

Karin Andersson
Styrelseledamot

Olle Olsson

Olle Olsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-02-25



Sanna Lindqvist, inträdande revisorssuppleant för Tomas
Ericson, utsedd av Borev Revision AB
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klockstapeln, Uppsala, org.nr 769602-8245

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klockstapeln, Uppsala för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31.

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*. 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klockstapeln, Uppsala för räkenskapsåret 2023-01-01 – 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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:

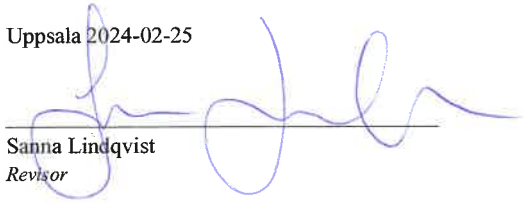
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 2024-02-25


Sanna Lindqvist
Revisor