

Årsredovisning
för
Brf Klockstapeln
769610-4954

Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Klockstapeln får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Klockstapeln har till ändamål att tillvarata medlemmarnas ekonomiska intressen genom att åt dessa upplåta fritidsbostäder i föreningens fastigheter med nyttjanderätt för obegränsad tid.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-02-16 hos Bolagsverket och föreningens ekonomiska plan registrerades 2004-06-07. Föreningen förvärvade fastigheten Åre Prästbordet 1:107 under 2004.

Fastigheten har byggår 1989. Samtliga 30 lägenheter renoverades till samma standard hösten 2005.

Den totala ytan uppgår till 1440 kvm plus biutrymmen på ca 120 kvm. Tomten har en yta av 4779 kvm som föreningen har äganderätt på. I föreningen finns 38 parkeringsplatser varav 6 platser hyrs ut. Föreningen har även en bastu och förråd i den övre byggnaden mot väster.

Föreningen är enligt inkomstskattelagen ett privatbostadsföretag, en s.k äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen har bestått av: Mats Nilson
Ulla Möller
Magnus Jannerling
Peter Kjellström

Styrelsesuppleanter: Ulf Lundström
Jeanette Rydell Åhs

Revisor: Björn Skoog
Klara Holm

Valberedning: Christine Näsholm
Martin Wohlin

Föreningen har sitt säte i Åre Kommun, Jämtland.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens stämma hölls 2023-05-16 digitalt som Microsoft Teamsmöte. Styrelsen har under året arbetat kontinuerligt med föreningens förvaltning av fastigheterna och haft tio protokollförda styrelsemöten.

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Ekonomisk förvaltning har under året skötts av Talenom Redovisning AB.

Föreningen har avtal med Skistar AB i Åre om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Proinova. I avtalet ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Byggnaden är nu ca 35 år och föreningen har en underhållsplan där arbetet fortskrider enligt plan. Underhållsplanen ligger till grund för budgeten och sträcker sig över 20 år.

Under vårfloden drabbades källarvåningen under huskropp 13-15 av vatteninträngning i ägarummet genom det större fönstret. Samma sak hände under stormen Hans i augusti och styrelsen beslutade därför att utföra ett markarbete för att justera lutningen från huskroppen. Den första åtgärden var att ta bort ett antal träd för att få större möjlighet att jämna ut marken. Träden togs bort men i och med att vintern kom så tidigt fick grävarbetet anstå till våren 2024.

Föreningen har under hösten upphandlat nytt avtal för teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Efter utvärdering föll valet på Skistar AB i Åre som hade bästa upplägg och pris. I det tidigare avtalet ingick snöröjning samt avfallshantering under vintersäsong. Då det nya avtalet inte omfattar snöröjning har ett nytt avtal tecknats med Reaxcer. Avfallshanteringen sköts från och med kvartal 4 enbart av Åre kommun vilket innebär att den container som föreningen haft för hushållssopor under vintersäsong (december-april) ersatts av traditionella avfallskärl. För ändamålet har ytterligare ett ställ med tak placerats bredvid stället för glas-, metall- och pappersåtervinning.

Föreningens ekonomi

Räkenskapsåret 2023 slutade med en resultatmässig vinst om 51 tkr. Totala extraordinära kostnader på ca 158 tkr, från reparationer vid försäkringsskada samt reparation av markytor, och med avskrivningar exkluderat landar resultatet på ca 334 tkr.

På grund av fortsatta kostnadsökningar i omvärlden (inflation, högre räntor, energikostnader etc.) beslutade styrelsen att höja månadsavgiften med 550 kr per månad (3 500 kr/månad) inför 2024 vilket ger ett tillskott på 198 tkr på årsbasis.

Föreningens banklån har under året amorterats ned med 87 tkr till ca 7.656 tkr.

Medlemsinformation

Av föreningens 30 lägenheter har en överlåtits under året.

Föreningen hade vid verksamhetsårets början 49 medlemmar, antalet tillkommande medlemmar under året är en, antalet avgående är en. Antalet medlemmar vid årets utgång uppgår till 49, varav inga juridiska personer.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 105	975	966	970
Resultat efter finansiella poster	59	-436	-155	164
Soliditet (%)	23	22	26	27
Årsavgifter	1 062	936	936	936
Underhållsfond	199	514	420	326
Belåning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr)	5 316	5 377	5 195	5 255
Belåning per kvm (kr)	5 316	5 377	5 195	5 255
Ränta i förhållande till oms (%)	18	12	11	12
Sparande per kvm (kr)	122	0	0	0
Räntekänslighet (%)	7	0	0	0
Energikostnad per kvm (kr)	123	0	0	0
Årsavg. andel av rörelseintäkter (%)	96	0	0	0
Årsavgifter per kvm (kr)	738	0	0	0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	4 240 875	514 193	-1 955 750	-443 122	2 356 196
Disposition av föregående års resultat:			-443 122	443 122	0
Avsättning till yttre underhåll		127 000	-127 000		0
Ianspråktagande av fond		-441 904	441 904		0
Årets resultat				50 536	50 536
Belopp vid årets utgång	4 240 875	199 289	-2 083 968	50 536	2 406 732

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 083 968
årets vinst	50 536
	-2 033 432

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	127 000
i ny räkning överföres	-2 160 432
	-2 033 432

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 104 836	975 318
Övriga rörelseintäkter		102 654	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 207 490	975 318
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-739 851	-1 095 642
Övriga externa kostnader	4	-82 793	-82 349
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-125 666	-119 311
Summa rörelsekostnader		-948 310	-1 297 302
Rörelseresultat		259 180	-321 984
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		185	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-200 594	-114 011
Summa finansiella poster		-200 409	-114 011
Resultat efter finansiella poster		58 771	-435 995
Resultat före skatt		58 771	-435 995
Skatter			
Skatt på årets resultat		-8 235	-7 127
Årets resultat		50 536	-443 122

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	10 060 516	10 179 247
Inventarier, verktyg och installationer	6	27 162	34 097
Summa materiella anläggningstillgångar		10 087 678	10 213 344

Summa anläggningstillgångar

10 087 678

10 213 344

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		31 500	19 963
Övriga fordringar		1 948	1 909
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 586	128 071
Summa kortfristiga fordringar		118 034	149 943

Kassa och bank

Kassa och bank		355 767	223 216
Summa kassa och bank		355 767	223 216
Summa omsättningstillgångar		473 801	373 159

SUMMA TILLGÅNGAR

10 561 479

10 586 503

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

4 240 875

4 240 875

Fond för yttre underhåll

199 289

514 193

Summa bundet eget kapital

4 440 164

4 755 068

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 083 968

-1 955 750

Årets resultat

50 536

-443 122

Summa fritt eget kapital

-2 033 432

-2 398 872

Summa eget kapital

2 406 732

2 356 196

Långfristiga skulder

7, 8

Övriga skulder till kreditinstitut

0

7 655 636

Summa långfristiga skulder

0

7 655 636

Kortfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut

7 655 636

87 356

Förskott från medlemmar

1 500

2

Leverantörsskulder

87 909

134 522

Skatteskulder

11 472

6 475

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

398 230

346 316

Summa kortfristiga skulder

8 154 747

574 671

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

10 561 479

10 586 503

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	58 771	-435 995
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	125 666	119 311
Betald skatt	-3 277	-9 384

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

181 160 -326 068

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-11 537	85 245
Förändring av kortfristiga fordringar	43 485	-17 185
Förändring av leverantörsskulder	-46 613	53 101
Förändring av kortfristiga skulder	53 411	84 117

Kassaflöde från den löpande verksamheten

219 906 -120 790

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	0	-34 675
--	---	---------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -34 675

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	0	350 000
Amortering av lån	-87 356	-87 356

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-87 356 262 644

Årets kassaflöde

132 550 107 179

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	223 216	116 037
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

355 766 223 216

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

- Byggnader	100 år
- Installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

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

Årsavgifter

Medlemmarnas avgifter för bostadsrätt per år

Underhållsfond

Årlig avsättning till fond för yttre underhåll med 0,5% av aktuellt taxeringsvärde för fastigheten

Belåning per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt

Föreningens sammanlagda lån fördelade på kvadratmeter bostadsyta upplåten med bostadsrätt

Belåning per kvadratmeter

Föreningens sammanlagda lån fördelade på sammanlagda kvadratmeter upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Ränta i förhållande till omsättning (%)

Räntekostnader för lån och checkkredit fördelat på nettoomsättning.

Sparande per kvadratmeter

Justerat resultat (Årets resultat, årets avskrivningar, utrangerade tillgångar samt nedlagda kostnader för planerat underhåll) fördelat på kvadratmeter bostadsyta

Räntekänslighet (%)

Föreningens sammanlagda lån fördelat på årets medlemsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter

Kostnader för el, vatten och värme fördelat på kvadratmeter bostadsyta

Årsavgifternas andel av rörelseintäkter

Visar hur stor del av föreningens totala inäkter som avser medlemmarnas årsavgifter

Nyckeltal	Bra Värde	Okej Värde	Titta närmare på varför
Skuldsättning/kvm	<5.000 kr	5.000-10.000 kr	>10.000 kr
Skuldsättning/kvm BR	<5.000 kr	5.000- 10.000 kr	>10.000 kr
Sparande/kvm	>250 kr	150-250 kr	<150 kr
Energikostnad/kvm	<200 kr	200-250 kr	>250 kr
Årsavgift/kvm BR	<800 kr	800-1.000 kr	>1.000 kr
Räntekänslighet	<6 %	6-10 %	>10 %

Årsavgifter i % av rörelseintäkterna

<80 % titta närmare på de andra intäkternas ursprung och långsiktighet

Källa: SBAB. Not. en individuell helhetsbedömning av föreningens ekonomi måste alltid göras. Läs mer om hur nyckeltalen beräknas hos BFN.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 062 000	936 000
Övriga rörelseintäkter	7 174	0
Fakturerade pant- och överlåtelseavgifter	1 838	3 864
Övriga rörelseintäkter	90	854
Avgifter parkeringar & nycklar	33 735	34 600
	1 104 837	975 318

Not 3 Driftskostnader

Driftskostnader per kvadratmeter (inkl kostnader för större underhåll) är 514 kr för innevarande år och var 761 kr föregående år.

	2023	2022
Fastighetsskötsel enligt avtal med Skistar	189 332	214 300
Fastighetsskötsel utöver avtal	6 974	3 400
Snöröjning och sandning	35 716	5 502
Brandskydd	0	4 436
Övriga fastighetskostnader och tjänster	3 418	6 917
Reparationskostnader	163 706	92 529
Underhållskostnader	0	452 343
El- & nätavgifter för drift och belysning	57 057	65 458
Vatten & avlopp	119 749	104 811
Avfallshantering	28 330	14 286
Fastighetsförsäkring	55 663	53 854
Tv	32 236	32 236
Fastighetsskatt	47 670	45 570
	739 851	1 095 642

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Övriga administrativa kostnader	82 793	82 349
	82 793	82 349

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 982 011	11 982 011
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 982 011	11 982 011
Ingående avskrivningar	-1 802 764	-1 684 031
Årets avskrivningar	-118 731	-118 733
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 921 495	-1 802 764
Utgående redovisat värde	10 060 516	10 179 247
Bokfört värde byggnader och markanläggning	8 911 756	9 030 487
Bokfört värde mark	1 148 760	1 148 760
	10 060 516	10 179 247

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	80 613	45 938
Inköp	0	34 675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	80 613	80 613
Ingående avskrivningar	-46 516	-45 938
Årets avskrivningar	-6 935	-578
Utgående ackumulerade avskrivningar	-53 451	-46 516
Utgående redovisat värde	27 162	34 097

Not 7 Långfristiga skulder

Banklånet har tidigare klassificerats som långfristigt i sin helhet men enligt nya regler ska lånet beräknas förfalla när bindningstiden gått ut vilket enligt årets engagemangsbesked är under januari-mars 2024. Därför har omklassificering gjorts och jämförbarheten mellan åren rubbas.

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	7 306 212
	0	7 306 212

Not 8 Skulder som avser flera poster

Företagets banklån om 7.655.636 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen. Under året har det tillkommit ny information om att föreningens samtliga lån är kortfristiga och förfaller under det kommande året. Därför har omklassificering gjorts och jämförelsbareheten mellan åren rubbas.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	7 655 636
	0	7 655 636
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	7 655 636	87 356
	7 655 636	87 356

Not 9 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	150 000	150 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 950 000	7 800 000
	7 950 000	7 800 000

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Mats Nilsson
Ordförande

Ulla Möller

Magnus Jannerling

Peter Kjellström

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

Björn Skoog
Revisor

Klara Holm
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

27.05.2024 10:21

SENT BY OWNER:

Emma Thuresson • 20.05.2024 11:52

DOCUMENT ID:

SJgHLTquQA

ENVELOPE ID:

S1flacum0-SJgHLTquQA

DOCUMENT NAME:

ÅR Brf Klockstapeln för 20230101-20231231.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mats Vilhelm Nilsson mats.nilson@infor.com	 Signed Authenticated	21.05.2024 13:54 21.05.2024 13:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/12) IP: 155.4.185.115
2. ULLA MÖLLER ulla@managementkonsulterna.se	 Signed Authenticated	21.05.2024 21:32 21.05.2024 21:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/03/18) IP: 104.28.106.51
3. Bengt Magnus Jannerling magnus.jannerling@tectonic.se	 Signed Authenticated	27.05.2024 09:29 27.05.2024 09:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/02/22) IP: 82.196.111.115
4. Peter Kjellström Peter.w.kjellstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2024 09:43 27.05.2024 09:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/08/04) IP: 178.132.77.53
5. Björn Erik Skoog bjorn.skoog@outlook.com	 Signed Authenticated	27.05.2024 10:09 27.05.2024 09:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/19) IP: 217.213.115.92
6. KLARA HOLM klaraholm@hotmail.com	 Signed Authenticated	27.05.2024 10:21 27.05.2024 10:20	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/10/02) IP: 94.234.96.167

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed