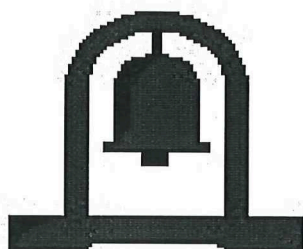


Årsredovisning

för



BRF Klockbojen

716417-8688

Räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

SIDA

1
5
6
8
11

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsföreningen Klockbojen, Larsbergstorget 5, 181 39 Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022, föreningens 38:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Under året har 9 överlåtelser, två gåvobrev och två andrahandsuthyrningar beviljats. Föreningen hade vid årets början 164 medlemmar och vid årets slut 169 medlemmar. Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 juni 2022.

Styrelsens sammansättning sedan föregående föreningsstämma

| Ordinarie styrelseledamöter | Suppleant |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| Christl Johnsrud | Birgitta Sjögren Vestin tom 15/6 2022 |
| Maria Thelin | Monica Nordvall from 15/6 2022 |
| Tomas Johansson from 15/6 2022 | |
| Lennart Nilsson | |
| Lars Sundberg | |

Styrelsens arbete


Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden och genomförde husesyn 23 april 2022.

Styrelsen publicerade 5 nr Klockbojen-nytt.

Styrelsen

Revisor

Revision utförs av KPMG

Huvudansvarig revisor Benjamin Henriksson 

Fastigheten Klockbojen 3

Bostadsrättsföreningen Klockbojen är ett **privatbostadsföretag** (äkta bostadsrättsförening).

Fastigheten är **fullvärdesförsäkrad** i Länsförsäkringar Stockholm.

Gällande finansiering: Svenska Handelsbanken.

Information om fastigheten

Byggnadsyta: 1528 m²

Byggår 1984: Föreningen äger fastigheten Klockbojen 3.

Tomt: Ägs av föreningen.

Föreningen har avtalsservitut på lastkaj mm, på fönster och garage i Radiofyren 1, samt officialservitut för väg och tillträde.

Bygglov: Inglasning balkonger har beviljats 22/5 2013 i ytterligare fem år. Två olika fabrikat är godkända:

Astral och Pingvin/Window. I maj 2017 godkände Miljö- och stadsbyggnadskontoret NIKA som ersättare för Astral.

Nytt bygglov beviljades maj 2018 gällande 5 år vid inglasning av balkonger inom två år dvs. maj 2020.

Fastigheten har bastur och tvättstugor på 13 plan. Föreningen har inrättat en ny mindre tvättstuga för boende på våning 1 som tidigare delat tvättstuga på våning 2. Varje plan har enskilt cykelförråd i källaren.

En gemensamhetslokal med kök, övernattingsrum och motionsrum (280 m²) står till medlemmars förfogande.

Hissar: Två linhissar renoverades av Trygga Hiss AB och färdigställdes i februari 2019.

Garantitiden löper ut 2024-02-16 varför nytt serviceavtal skall upprättas hösten 2023.

Ventilation: Både bostadslägenheterna och hyreslokaler har FTX luftbehandlingsaggregat typ Swegon Gold RX.

Aggregaten är utrustade med till- och frånluftsfiler typ Camfil F7. Uppvärmning är fjärrvärmebaserad, 70% via tilluftsdon i tak och resten via radiatorer mot ytterväggar. Luftflöden styrs genom ett balanserat system av till- och frånluft vilket kontrolleras genom den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, var tredje år. OVK föregås av kanalrensning vilket gjordes i april resp. maj 2021. Ombesiktning gällande injustering av spiskåpor och frånluftsdon i badrum gjordes i december enligt OVK anmärkningar.

Övervakningssystem: 2018 investerades i ett modernt övervakningssystem, BAS2, för husets alla teknikaliteter, som undercentralen med fjärrvärme, cirkulation- och tryckstegringspumpar, kylanläggning, 5 st luftbehandlingsaggregat LB01 - LB05.

Detta innebär bl.a att man enkelt får ett meddelande på mobilen och kan åtgärda problem därifrån.

Under 2022 har den digitala undercentralen, DUC, larm via BAS2 utökats med brand/rök övervakning av luftbehandlingsaggregaten, cykelrum, vindskorridor och trapphus samt separata elmätare på luftaggregaten för bostäder och hyreslokaler.

Sophantering: Redan 2012 investerade föreningen i mobilsopsug vilket även möjliggör sopsortering genom användandet av olikfärgade påsar för matavfall och övriga hushållssopor. Den automatiska sorteringen kommer framöver ske i Högdalens sorteringsanläggning.

Styrelsen håller löpande kontakt med Lidköping stad beträffande kommande krav på sopsortering.

Målning: Under året 2020 genomfördes målning av alla korridorplan. Trapphus och bakre entré våren 2021 samt utvändigt fönstermålning från 14 till 10 trappor på husets öst- och sydsida sensommaren 2021. Återstående våningsplan på öst- och sydsidan färdigställdes under maj - juni 2022. Våningsplan på norr- och västsidan planeras starta maj 2023.

Bostadsrättslägenheter

Föreningens fastighet, Klockbojen 3, innehåller 1 st bostadshus med totalt 133 lägenheter (7813 m²).

Lägenhetsfördelningen är:

| | |
|-----|---------------|
| 5 | 1 rum och kök |
| 105 | 2 rum och kök |
| 23 | 3 rum och kök |

Lokaler

4 hyreslokaler samt 1 hyresförråd (1053 m²). From 1/1 2022 hyrs före detta Handelsbankens lokal av Framtidsfordon AB.

Hyreslokalernas kontrakt löper på 3 år.

Garage

Föreningen disponerar varmgaraget om 162 platser under Ica Kvantum som färdigställdes hösten 2011.

Varje lägenhet disponerar en fast garageplats. Ytterligare plats kan hyras i mån av lediga reservplatser.

För in- och utpassage av bil krävs registrerad sändare i Aptus-system och bricka i RCO-system.

Föreningen har investerat i 11 laddplatser för elbilar och laddhybrider. Laddplatserna är gemensamma således har ingen fast laddplats utan man får ta första lediga plats och efter avslutad laddning omgående flytta tillbaka bilen till ordinarie p-plats.

Förvaltning

Styrelsen sköter den ekonomiska och tekniska förvaltningen.

| Personal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 |
|---|---------|---------|---------|----------------------|
| Ekonomisk förvaltning 4 pers, 20, 30/30 och 40 kkr/pers | 120 000 | 120 000 | 120 000 | 180 000 |
| Teknisk förvaltning 3 pers, 20/20 och 80 kkr/pers | 120 000 | 120 000 | 120 000 | 120 000 |
| Styrelsen, 5 ledamöter och 1 suppleant | 159 360 | 166 560 | 164 160 | 158 400 |
| Sociala kostnader | 68 624 | 58 291 | 49 447 | 50 113 ^{ok} |

Ekonomisk utveckling

Linjär avskrivning

Styrelsen har fastställt att de planerliga avskrivningarna skall uppgå till 640 000 kr per år, motsvarande 1 % av fastighetens anskaffningsvärde.

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Fondsparande

Föreningen placerar 50 000 kr per månad i Handelsbanken Fonder AB, *Multi A 25 AI*, en lågrisk blandfond, för oförutsedda händelser alternativt att användas till extra amortering.

Fonden uppgår till 2 492 887 kronor per 31/12 2022.

Tabell 1 - historisk finansiell information

Historisk utveckling enligt årsredovisningar - flerårsöversikt

| | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| 1. Nettoomsättning, tkr | 6 788 | 6 707 | 6 673 | 6 246 | 6 713 |
| 2. Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 275 | 1 577 | 1 727 | 2 146 | -69 |
| 3. Eget kapital, tkr | 28 144 | 27 034 | 25 789 | 24 394 | 22 579 |
| 4. Taxeringsvärde, tkr | 209 096 | 151 830 | 151 830 | 151 830 | 160 302 |
| 5. ----- varav byggnad, tkr | 113 600 | 86 195 | 86 195 | 86 195 | 110 361 |
| 6. Soliditet | 58% | 56% | 54% | 52% | 47% |
| 7. Årsavgift/m2 bostadsrättsyta bostäder, kr | 758 | 760 | 756 | 694 | 771 |
| 8. Hyresintäkt lokal/m2 lokalyta, kr | 737 | 654 | 646 | 684 | 666 |
| 9. Bankskuld/m2 bostadsrättsyta, kr | 2 148 | 2 289 | 2 417 | 2 546 | 2 795 |
| 10. Belåningsgrad (skuld/tax-värde) | 8,03% | 11,78% | 12,44% | 13,10% | 13,37% |
| 11. Underhållsfond/m2 byggnadsyta, kr | 1303 | 977 | 651 | 326 | 217 |
| 12. Uttag från underhållsfond/m2 byggnadsyta, kr | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 13. Amortering/m2 byggnadsyta, kr | 721 | 656 | 656 | 656 | 558 |

Bostadsrättsyta BOA = 7813 m2, Lokalyta LOA = 1053 m2, Byggnadsyta BYA = 1528 m2. Värdena för 2022 hämtas från RR och BR.

Underhållsplan

Föreningen tillämpar en löpande underhållsplan både i form av periodiskt (30 år framåt) och återkommande underhåll. Återkommande underhåll består av avloppsspolning, stammar och stickrör, (5-8-års intervall), kanal- och stigarenssning (3-års intervall) och OVK (3-års intervall). Det periodiska underhållet omfattar underhåll av det mera kostsamma slaget som ommålning av fönstren, omläggning av yttertak, underhåll hissar, underhåll av ventilationsaggregat för hyreslokaler och bostäder, fasadrenovering, värmesystem styr- och regler, sophantering (mobil sopsuganläggning), takterrassrenovering 14 tr., underhåll maskinpark i 13 tvättstugor och bastur, renovering korridorsplan, trapphus och entréer.

Tabell 2 visar planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan fram till 2035.

| Tabell 2 - Årlig planerat underhåll enligt plan, tkr | Senast utfört | 2021 | 2022/2025 | 2026/2035 |
|--|---------------|--------------|--------------|--------------|
| 1. Fasad | 2018/173 | | 175 | |
| 2. Utvändigt fönstermålning | 2016/108 | 302 | 900 | 100 |
| 3. Entré | 2010/135 | | 150 | |
| 4. Yttertak | 2003/189 | | 50 | 150 |
| 5. Värmsystem UC | 2006/213 | | | 300 |
| 6. Expansionskärl | 2015/94 | | | 75 |
| 7. Vatten, tryckstegringspumpar | 2016/96 | | 75 | 80 |
| 8. Ventilation bostäder | 2016/1375 | | | |
| 9. Ventilation lokaler | 2012/1025 | | | |
| 10. Undercentral DUC, BAS2 | 2018/395 | | 25 | |
| 11. Total hissmodernisering | 2018/1741 | | | |
| 12. Hissar underhåll | | | 75 | 150 |
| 13. Lås-/säkerhetssystem | 2013/291 | | 550 | 600 |
| 14. Tvättstugor, bastur | 2020/174 | 153 | 320 | 600 |
| 15. El-besparande armatur | 2018/103 | | 225 | |
| 16. Kylaggregat | 2005 | | 75 | |
| 17. Golvvård korridorer | 2015/44 | | 60 | 150 |
| 18. Kanalrensning | 2018/84 | 87 | 100 | 360 |
| 19. OVK | 2018/46 | 101 | 110 | 400 |
| 20. Stampsplning | 2016/230 | | 150 | 300 |
| 21. Våningsplan, trapphus | 2012/110 | 169 | 0 | 100 |
| 22. Gården | 2020/125 | | 200 | |
| 23. El-laddplatser i garaget | 2021 | 225 | -82 | |
| 24. Brandsäkerhet | 2022 | | 212 | 100 |
| 25. Elsäkerhet | 2022 | | 125 | |
| 26. Underhåll takterrass 14 tr. | | | 150 | |
| 27. Underhåll horisontella/liggande stammar | | | 125 | |
| Totalt tkr | | 1 037 | 3 770 | 3 465 |

1) Tvätt av samtliga 120 balkongers utsida samt svalgången på våning 1.

4) Yttertaget inspekterades 2019, säkerhetsinfästen och isolering runt avluft utförd 2020.

8/9) Total renovering av ventilationsanläggning SWEGON GOLD för bostäder och lokaler.

11) Total modernisering av två linhissar 16 våningar. Drift och underhåll utförs av Trygga Hiss AB under garantitiden.

16) Planerad skrotning av kylaggregat 2025.

Förändringar i eget kapital

| | Upplåtelse | Insatser | Yttre rep. fond | Balanserad vinst/förlust | Årets resultat |
|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 582 496 | 8 997 604 | 1 492 776 | 13 715 755 | 1 245 533 |
| Avsättning till yttre rep. fond | | | 497 592 | -497 592 | |
| Uttag ur yttre rep. fond | | | 0 | 0 | |
| Omföring föregående års vinst | | | | 1 245 533 | -1 245 533 |
| Årets vinst | | | | | 1 110 045 |
| Belopp vid årets utgång | 1 582 496 | 8 997 604 | 1 990 368 | 14 463 696 | 1 110 045 |

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat (vinst/förlust) | 14 463 696 |
| Årets resultat | <u>1 110 045</u> |
| Totalt | 15 573 741 |

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

| | |
|--|-------------------|
| Till föreningens fond för yttre underhåll enligt stadgar | 497 592 |
| Balanseras i ny räkning | <u>15 076 149</u> |
| Totalt | 15 573 741 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| RESULTATRÄKNING | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|---|-----|----------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 6 788 185 | 6 709 008 | 6 673 036 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | <u>57 191</u> | <u>66 118</u> | <u>52 646</u> |
| Bruttoresultat | | 6 845 376 | 6 775 126 | 6 725 682 |
| Rörelsens kostnader | | | | |
| Övriga externa kostnader | 4 | -3 995 351 | -3 640 264 | -3 312 378 |
| Personalkostnader | 5 | -467 984 | -464 851 | -453 607 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | <u>-814 263</u> | <u>-814 263</u> | <u>-924 652</u> |
| Summa rörelsekostnader | | -5 277 598 | -4 919 378 | -4 690 637 |
| Rörelseresultat | | 1 567 778 | 1 855 748 | 2 035 045 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 1 219 | 0 | 0 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | <u>-293 089</u> | <u>-278 487</u> | <u>-308 400</u> |
| | | -291 870 | -278 487 | -308 400 |
| Resultat efter finansiella poster | | 1 275 908 | 1 577 261 | 1 726 645 |
| Bokslutsdispositioner | | | | |
| Avsättning inre reparationsfond | | <u>-165 864</u> | <u>-331 728</u> | <u>-331 728</u> |
| | | -165 864 | -331 728 | -331 728 |
| Resultat före skatt | | 1 110 044 | 1 245 533 | 1 394 917 |
| Årets resultat | | 1 110 044 | 1 245 533 | 1 394 917 |

| BALANSRÄKNING | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 | 2020-01-01 2020-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 43 254 262 | 44 068 525 | 44 882 788 |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | 0 | 0 | 0 |
| | | 43 254 262 | 44 068 525 | 44 882 788 |
| Summa anläggningstillgångar | | 43 254 262 | 44 068 525 | 44 882 788 |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | |
| Kundfordringar | | 14 253 | 24 350 | 0 |
| Övriga fordringar | | 282 | 261 | 261 |
| Skattefordringar | | -6 966 | 21 837 | 5 096 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | 165 517 | 175 310 | 132 081 |
| | | 173 086 | 221 758 | 137 438 |
| Kortfristiga placeringar | | 2 492 887 | 1 892 887 | 1 292 887 |
| Placering Multi Asset 25 A1 Handelsbanken | | 2 492 887 | 1 892 887 | 1 292 887 |
| Kassa och bank | 9 | 2 303 374 | 2 127 453 | 1 451 419 |
| Summa omsättningstillgångar | | 4 969 347 | 4 242 098 | 2 881 744 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 48 223 609 | 48 310 623 | 47 764 532 |

| BALANSRÄKNING | Not | 2022-01-01 2022-12-31 | 2021-01-01 2021-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget Kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 8 997 604 | 8 997 604 |
| Upplåtelse | | 1 582 496 | 1 582 496 |
| Yttre reparationsfond | | <u>1 990 368</u> | <u>1 492 776</u> |
| | | 12 570 468 | 12 072 876 |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 14 463 696 | 13 715 755 |
| Årets resultat | | <u>1 110 045</u> | <u>1 245 533</u> |
| | | 15 573 741 | 14 961 288 |
| Summa eget kapital | | 28 144 209 | 27 034 164 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | <u>13 733 095</u> | <u>11 623 095</u> |
| Summa långfristiga skulder | | 13 733 095 | 11 623 095 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 3 051 000 | 6 262 000 |
| Leverantörsskulder | | 0 | 0 |
| Inre reparationsfond | 13 | 2 234 234 | 2 273 232 |
| Skatteskuld | | 23 682 | 21 000 |
| Övriga kortfristiga skulder | 11 | 170 012 | 95 512 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | <u>867 377</u> | <u>1 001 620</u> |
| Summa kortfristiga skulder | | 6 346 305 | 9 653 364 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 48 223 609 | 48 310 623 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Byggnad skrivs av med 640 000 kr per år enligt styrelsebeslut. Markanläggningar dvs. Gården, 2014 skrivs av på 10 år. Inventarierna skrivs av på 5 år. Ingen avskrivning sker på mark, vars nyttjandeperiod anses obegränsad.

Fordringar har upptagits till det belopp de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|---------------|---------------|---------------|
| <i>Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren</i> | | | |
| Årsavgifter | 5 920 864 | 5 936 091 | 5 902 766 |
| Förråd | 39 260 | 37 830 | 38 188 |
| Intäkter lokaler hyresgäster | 776 242 | 688 937 | 680 732 |
| Extra garageplatser för medlemmar och övriga intäkter | <u>51 819</u> | <u>46 150</u> | <u>51 350</u> |
| | 6 788 185 | 6 709 008 | 6 673 036 |

Not 3 Övriga rörselseintäkter

Övriga rörselseintäkter uppdelade på intäktslag
Avgifter för överlåtelse, pantsättningar och Telenor

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|---------------|---------------|---------------|
| | <u>57 191</u> | <u>66 118</u> | <u>52 646</u> |
| | 57 191 | 66 118 | 52 646 |

Not 4 Övriga externa kostnader

Underhållskostnader

| | 2022 | 2021 | 2020 |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Bostäder | 90 927 | 28 521 | -284 |
| Lokaler | 0 | 16 345 | 0 |
| Torktumlare, tvättmaskin, torkskåp | 65 163 | 152 499 | 174 208 |
| Mangel, strykbräda, tvättställ | 0 | 0 | -450 |
| Undercentral, tryckstegringspump, ventilation, kylaggregat | 60 538 | 213 061 | 60 779 |
| Vatten och avlopp | 0 | 0 | 803 |
| Bredband, Fiber, Bastec 3G | 25 526 | 15 151 | 9 776 |
| El-reparationer | 46 536 | 24 585 | 12 631 |
| Lås | 45 600 | 1 656 | 4 246 |
| Målning korridorer; fönster | 405 125 | 470 320 | 584 488 |
| Plåt- och takarbeten | 0 | 0 | 55 228 |
| Underhåll gården | 8 255 | 6 605 | 124 518 |
| Tjänster ombyggnad (lokal) | 139 910 | 21 412 | 0 |
| Sopsug | 4 371 | 0 | 0 |
| Underhåll svalgången | <u>1 851</u> | <u>2 890</u> | <u>2 238</u> |
| Summa underhållskostnader | 893 802 | 953 045 | 1 028 181 |

| Driftskostnader | 2022 | 2021 | 2020 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskatt | 312 323 | 252 691 | 246 904 |
| Fastighetsskötsel löpande | 78 450 | 81 075 | 46 775 |
| Städning | 216 796 | 142 940 | 143 156 |
| Sophämtning | 153 677 | 134 541 | 102 747 |
| Stamspolning | 141 316 | 0 | |
| Fjärrvärme | 679 474 | 732 910 | 613 210 |
| El-avgifter lokal | 1 117 | 15 249 | 0 |
| El-avgifter fastigheten | 407 861 | 242 741 | 249 355 |
| El-avgifter garage | 42 307 | 32 290 | 19 518 |
| Vatten och avlopp fastigheten | 242 844 | 258 803 | 195 828 |
| Kabel-TV | 163 417 | 158 740 | 156 656 |
| Fiberkabel | 12 250 | 0 | |
| Laddboxer | -82 070 | 194 975 | 0 |
| Flow Eways | 2 475 | 0 | |
| Brandskydd | 211 644 | | |
| Reparation/underhåll/inventarier | 35 416 | 9 035 | 577 |
| Kontrollbesiktning hissar | 7 844 | 15 315 | 3 769 |
| Kontorsmateriel | 66 870 | 5 235 | 19 163 |
| Telefon | 13 332 | 11 760 | 11 936 |
| Porto | 1 002 | 714 | 660 |
| Försäkringspremie | 83 645 | 79 270 | 78 129 |
| Självrisk skador | 0 | 0 | 94 600 |
| Hyra garage | 149 566 | 148 373 | 146 312 |
| Hyra garage P2 | 24 130 | | |
| Revisorsarvode | 16 250 | 53 863 | 25 000 |
| Konsultarvode | 71 406 | 70 810 | 64 851 |
| Advokatkostnader | 0 | 0 | 12 531 |
| Möteskostnader | 7 681 | 4 452 | 6 702 |
| Övriga allmänna kostnader | 25 699 | 16 512 | 18 723 |
| Kostnad gemensamhetslokalen | 3 850 | 15 086 | 17 535 |
| Facklitteratur | 2 389 | 2 389 | 2 389 |
| Bankkostnader | <u>8 588</u> | <u>7 450</u> | <u>7 171</u> |
| Summa driftskostnader | 3 101 549 | 2 687 219 | 2 284 197 |
| Summa övriga externa kostnader | 3 995 351 | 3 640 264 | 3 312 378 |

| Not 5 Personal | 2022 | 2021 | 2020 | |
|-----------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Ekonomisk Förvaltning | 4 personer (20, 30/30, 40 kkr/pers) | 120 000 | 120 000 | 120 000 |
| Teknisk Förvaltning | 3 personer (20, 20, 80 kkr/pers) | 120 000 | 120 000 | 120 000 |
| Styrelsearvode | 6 personer | 159 360 | 166 560 | 164 160 |
| Sociala kostnader | 6 personer | <u>68 624</u> | <u>58 291</u> | <u>49 447</u> |
| | | 467 984 | 464 851 | 453 607 |

| Not 6 Byggnader och mark | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 67 457 049 | 67 457 049 | 67 457 049 |
| Nyanskaffning | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 67 457 049 | 67 457 049 | 67 457 049 |
| Ingående avskrivningar | -23 388 524 | -22 574 261 | -21 657 498 |
| Årets avskrivningar | -814 263 | -814 263 | -916 763 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | <u>-24 202 787</u> | <u>-23 388 524</u> | <u>-22 574 261</u> |
| Utgående redovisat värde | 43 254 262 | 44 068 525 | 44 882 788 |
| Bokfört värde byggnad | 40 654 262 | 41 468 525 | 42 282 788 |
| Bokfört värde mark | <u>2 600 000</u> | <u>2 600 000</u> | <u>2 600 000</u> |
| | 43 254 262 | 44 068 525 | 44 882 788 |

Avskrivning byggnad enligt plan 640 000 kronor per år
Avskrivning Gården 2014, 174 263 kronor per år i 10 år

| Taxeringsvärde | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Taxeringsvärde för föreningens fastighet | 209 096 000 | 151 830 000 | 151 830 000 |
| Avseende byggnad | 113 600 000 | 86 195 000 | 86 195 000 |

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer **2020-12-31**

| | | | |
|--|--|--|----------|
| Ingående anskaffningsvärde | | | 296 468 |
| Nyanskaffning | | | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | | | 296 468 |
| Ingående avskrivningar | | | -240 676 |
| Årets avskrivningar | | | -55 792 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | | | -296 468 |
| Utgående redovisat värde | | | 0 |

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter **2022-12-31** **2021-12-31** **2020-12-31**

| | | | |
|-----------------|----------------|----------------|----------------|
| Driftskostnader | <u>165 517</u> | <u>175 310</u> | <u>132 081</u> |
| | 165 517 | 175 310 | 132 081 |

Not 9 Kassa och bank **2022-12-31** **2021-12-31** **2020-12-31**

| | | | |
|--|---------------|---------------|---------------|
| Handelsbanken 780 790 928 | 1 927 033 | 1 880 986 | 1 100 013 |
| Handelsbanken 304 154 628 | 303 987 | 174 113 | 135 955 |
| Depositioner Handelsbanken 597 826 218 | <u>72 354</u> | <u>72 354</u> | <u>72 354</u> |
| | 2 303 374 | 2 127 453 | 1 451 419 |

Not 10 Långfristiga skulder **2022-12-31** **2021-12-31** **2020-12-31**

| | Villkorsändring | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|---|-----------------|------------|------------|------------|
| Stadshypotek lån 21503, ränta 1,58 %, omsatt på 5 år | 2022-06-01 | | | |
| nytt lånenr 483032 ränta 3,11%, amortering 36 5000 kr/mån | | 4 921 000 | 5 260 000 | 5 500 000 |
| Stadshypotek lån 278543 ränta 1,19%, amotering 33 500 kr/mån | 2025-06-01 | 2 498 095 | 2 900 095 | 3 302 095 |
| Stadshypotek lån 87119, ränta 1,81%, amortering 30 000 kr/mån | 2023-03-30 | 1 950 000 | 2 310 000 | 2 670 000 |
| Stadshypotek lån 398467 ränta 1,07% omsatt på 5 år 2021-09-30 | 2026-09-30 | 4 915 000 | 4 915 000 | 4 915 000 |
| Stadshypotek lån 160789, ränta 1,77% | 2024-03-01 | 2 500 000 | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Avgår kortfristig del av lån | | -3 051 000 | -6 262 000 | -1 002 000 |
| | | 13 733 095 | 11 623 095 | 17 885 095 |

Kapitalskuld per den 31/12 2022: Långfristiga skulder 13 733 095 kronor och kortfristiga skulder 3 051 000 kronor. Lån som ska betalas inom 12 månader presenteras som kortfristig skuld, enligt de nya riktlinjer i K2, vilket gäller lån 87119 samt den planliga amorteringen.

Totalt inbetald ränta per den 31/12 2022: 293 089 kronor jämfört med 278 427 kronor 2021.

| Not 11 Övriga kortfristiga skulder | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Depositioner | 170 012 | 95 512 | 95 812 |
| | | | |
| Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Upplupna utgiftsräntor lån | 23 302 | 17 873 | 20 226 |
| Förutbetalda hyror/avgifter | 611 852 | 592 854 | 601 871 |
| Upplupna sociala avgifter | 0 | 0 | 0 |
| Övriga interimsskulder | <u>232 223</u> | <u>390 893</u> | <u>258 308</u> |
| | 867 377 | 1 001 620 | 880 405 |
| | | | |
| Not 13 Reparationsfond, inre | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Belopp vid årets ingång | 2 273 232 | 2 091 589 | 1 939 257 |
| Avsättning under året | 165 864 | 331 728 | 331 728 |
| Utnyttjat under året | <u>-204 862</u> | <u>-150 086</u> | <u>-179 396</u> |
| Belopp vid årets utgång | 2 234 234 | 2 273 231 | 2 091 589 |
| | | | |
| Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| Ställda säkerheter | | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | | |
| Fastighetsinteckningar | <u>57 746 000</u> | <u>57 746 000</u> | <u>57 746 000</u> |
| | 57 746 000 | 57 746 000 | 57 746 000 |
| <i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i> | <u>Inga</u> | <u>Inga</u> | <u>Inga</u> |
| Summa ställda säkerheter | 57 746 000 | 57 746 000 | 57 746 000 |
| | | | |
| Eventalförpliktelser | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 |
| | Inga | Inga | Inga |

Lidingö den 19/4 2023



Christl Johnsrud
Styrelseledamot



Maria Thelin
Styrelseledamot



Lennart Nilsson
Styrelseledamot



Lars Sundberg
Styrelseledamot



Tomas Johansson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 5 Juni -2023



Benjamin Hennusson
Auktoriserad revisor, KPMG

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Klockbojen, org. nr 716417-8688

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Klockbojen för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Klockbojen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 förtlöpande 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

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

Umeå den 5 juni 2023

KPMG AB



Benjamin Henriksson
Auktoriserad revisor