

**Årsredovisning**  
för  
**Bostadsrättsföreningen Klockarporten**  
769628-9847

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klockarporten 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).

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Upplåtelse får även omfatta mark och terrasser som ligger i anslutning till föreningens hus, om mark eller terrass ska användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen är privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningen har sitt säte i Härjedalen.

Fastigheten färdigställdes under 2019 och består av 10 lägenheter. Föreningen förvärvade fastigheten Härjedalen Vemdals Kyrkby 78:48 juli 2021 och bostadsrätterna tillträdades 2021-10-01. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Den totala byggnadsytan för bostäder är 960 kvm.

#### *Lägenhetsfördelning*

|       |        |       |
|-------|--------|-------|
| 10 st | 96 kvm | 6 RoK |
|-------|--------|-------|

#### *Fastighetens taxeringsvärde satt 2021*

|         |            |
|---------|------------|
| Byggnad | 11 649 000 |
|---------|------------|

|      |         |
|------|---------|
| Mark | 880 000 |
|------|---------|

|        |            |
|--------|------------|
| Totalt | 12 529 000 |
|--------|------------|

### Styrelse, revisorer valberedning och övriga funktioner

Styrelsen har för året haft följande sammansättning:

|                  |                             |
|------------------|-----------------------------|
| Anders Westman   | Styrelseledamot, Ordförande |
| Paul Gerdhem     | Styrelseledamot             |
| Görel Hällqvist  | Styrelseledamot             |
| Jeanette Jonsson | Styrelseledamot             |

Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden.

#### *Revisorer*

Erik Ragnarsson, Auktoriserad revisor FAR.

## Föreningens ekonomi

Fastighetsskatt: Fastigheten är befriad från kommunal fastighetsavgift i 12 år.

Avgifterna har under året höjts med 15 % för att matcha kostnadsläget med framförallt det högre ränteläget. Januari 2024 har avgifterna höjts ytterligare 15 %.

Ekonomisk förvaltning: Den ekonomiska förvaltningen hanteras av Hellström & Hjelm Revision AB.

## Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 19 st medlemmar.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var upplåtna till privatpersoner

1 överlåtelse har skett under året.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 504         | 430         | 98          | 0           |
| Resultat efter finansiella poster | -395        | -334        | -189        | 0           |
| Soliditet (%)                     | 80,3        | 80,4        | 81,3        | 100,0       |
| Sparande                          | 4,0         | 64,0        | 7,0         | 0,0         |
| Räntekänslighet (%)               | 12          | 17          | 79          | 0           |
| Skuldsättning per kvm             | 7 979       | 8 357       | 8 000       | 0           |
| Energikostnad per kvm             | 65          | 44          | 21          | 0           |

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

## Förändringar i eget kapital

|                                | <b>Inbetalda insatser</b> | <b>Fond för yttre underhåll</b> | <b>Balanserat resultat</b> | <b>Årets resultat</b> | <b>Totalt</b>     |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 34 350 000                | 0                               | -188 780                   | -333 695              | <b>33 827 525</b> |
| Fond yttre underhåll           |                           | 38 400                          | -372 095                   | 333 695               | <b>0</b>          |
| Årets resultat                 |                           |                                 |                            | -395 366              | <b>-395 366</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>34 350 000</b>         | <b>38 400</b>                   | <b>-560 875</b>            | <b>-395 366</b>       | <b>33 432 159</b> |

## Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                                      |                 |
|--------------------------------------|-----------------|
| ansamlad förlust                     | -560 875        |
| årets förlust                        | -395 366        |
|                                      | <b>-956 241</b> |
| behandlas så att                     |                 |
| Avsättning till yttre underhållsfond | 38 400          |
| i ny räkning överföres               | -994 641        |
|                                      | <b>-956 241</b> |

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

| <b>Resultaträkning</b>                                                         | <b>Not</b> | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>                                |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                                                | 3          | 520 773                           | 430 188                           |
| Övriga rörelseintäkter                                                         | 4          | 206 732                           | 216 165                           |
| <b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>                           |            | <b>727 505</b>                    | <b>646 353</b>                    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                        |            |                                   |                                   |
| Övriga externa kostnader                                                       | 5          | -383 899                          | -401 182                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella<br>anläggningstillgångar |            | -399 577                          | -395 552                          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                                  |            | <b>-783 476</b>                   | <b>-796 734</b>                   |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                         |            | <b>-55 971</b>                    | <b>-150 381</b>                   |
| <b>Finansiella poster</b>                                                      |            |                                   |                                   |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                     |            | -339 395                          | -183 314                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                                                |            | <b>-339 395</b>                   | <b>-183 314</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                       |            | <b>-395 366</b>                   | <b>-333 695</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                     |            | <b>-395 366</b>                   | <b>-333 695</b>                   |
| <b>Årets resultat</b>                                                          |            | <b>-395 366</b>                   | <b>-333 695</b>                   |

| <b>Balansräkning</b>                          | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                             |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>       |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                            | 6          | 41 427 616        | 41 822 193        |
| Inventarier, verktyg och installationer       | 7          | 15 000            | 20 000            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |            | <b>41 442 616</b> | <b>41 842 193</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>            |            | <b>41 442 616</b> | <b>41 842 193</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                  |            |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                |            | 139 440           | 99 069            |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  |            | 21 360            | 20 082            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |            | <b>160 800</b>    | <b>119 151</b>    |
| <i>Kassa och bank</i>                         |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                |            | 22 239            | 125 920           |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |            | <b>22 239</b>     | <b>125 920</b>    |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>            |            | <b>183 039</b>    | <b>245 071</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |            | <b>41 625 655</b> | <b>42 087 264</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <b><i>Bundet eget kapital</i></b>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 34 350 000        | 34 350 000        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 38 400            | 0                 |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>34 388 400</b> | <b>34 350 000</b> |
| <b><i>Fritt eget kapital</i></b>             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -560 875          | -188 780          |
| Årets resultat                               |            | -395 366          | -333 695          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-956 241</b>   | <b>-522 475</b>   |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>33 432 159</b> | <b>33 827 525</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  | 8, 9       |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 7 899 378         | 7 961 800         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>7 899 378</b>  | <b>7 961 800</b>  |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  | 9          |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 60 576            | 60 600            |
| Leverantörsskulder                           |            | 2 277             | 38 277            |
| Övriga skulder                               |            | 104               | 0                 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 231 161           | 199 062           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>294 118</b>    | <b>297 939</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>41 625 655</b> | <b>42 087 264</b> |

## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | Not | 2023-01-01<br>-2023-12-31 | 2022-01-01<br>-2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |     | -395 366                  | -333 695                  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     | 399 577                   | 395 282                   |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>4 211</b>              | <b>61 587</b>             |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |     | -40 371                   | -30 630                   |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |     | -1 278                    | 71 941                    |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |     | -36 000                   | 14 257                    |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |     | 32 178                    | 41 734                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-41 260</b>            | <b>158 889</b>            |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | 0                         | -428 019                  |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>0</b>                  | <b>-428 019</b>           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |     |                           |                           |
| Upptagna lån                                                                      |     | 24                        | 400 000                   |
| Amortering av lån                                                                 |     | -62 446                   | -57 600                   |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-62 422</b>            | <b>342 400</b>            |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |     | <b>-103 682</b>           | <b>73 270</b>             |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |     | 125 920                   | 52 650                    |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |     | <b>22 238</b>             | <b>125 920</b>            |

## 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

|                                         |      |
|-----------------------------------------|------|
| Byggnader                               | 1 %  |
| Inventarier, verktyg och installationer | 20 % |

#### 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.

Sparande

Årets resultat exkl. avskrivningar och planerade/periodiska underhållskostnader genom total bo- och lokalyta.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder genom årlig avgiftsintäkt. Visar hur många procent avgiften behöver höjas om låneräntan stiger med en procentenhet.

Skuldsättning

Räntebärande skulder per kvadratmeter bo- och lokalyta.

Energikostnad

Kostnad för vatten och avlopp per kvadratmeter boyta. El och värme debiteras ut till respektive medlem.

### Not 2 Ställda säkerheter

|                      | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 17 100 000        | 17 100 000        |
|                      | <b>17 100 000</b> | <b>17 100 000</b> |

### Not 3 Nettoomsättning

|                      | 2023           | 2022           |
|----------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter bostäder | 504 493        | 430 188        |
|                      | <b>504 493</b> | <b>430 188</b> |



#### Not 4 Övriga rörelseintäkter

|                           | 2023           | 2022           |
|---------------------------|----------------|----------------|
| Vidarefakturerad el       | 169 609        | 154 310        |
| Vidarefakturerad TV       | 8 670          | 8 420          |
| Vidarefakturerad bredband | 37 080         | 53 414         |
| Intäkter laddstolpar      | 7 610          | 0              |
| Övriga kostnader          | 44             | 21             |
|                           | <b>223 013</b> | <b>216 165</b> |

#### Not 5 Övriga externa kostnader

|                              | 2023           | 2022           |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Elkostnader                  | 169 727        | 154 310        |
| Samfällighetsförening        | 27 000         | 64 000         |
| Fastighetsförsäkringspremier | 16 399         | 15 894         |
| Bredband                     | 53 953         | 48 796         |
| Redovisning/Revision         | 41 500         | 61 094         |
| Bankkostnader                | 9 222          | 3 491          |
| Vatten och avlopp            | 62 635         | 42 409         |
| Rep/underhåll av fastighet   | 0              | 6 438          |
| Övr fast.kostn, avdragsg     | 0              | 3 150          |
| Övr ext kostn, avdragsgilla  | 3 462          | 1 600          |
|                              | <b>383 898</b> | <b>401 182</b> |

#### Not 6 Byggnader och mark

|                                                 | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 42 408 019        | 42 005 000        |
| Inköp                                           | 0                 | 403 019           |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>42 408 019</b> | <b>42 408 019</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -585 826          | -195 274          |
| Årets avskrivningar                             | -394 577          | -390 552          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-980 403</b>   | <b>-585 826</b>   |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>41 427 616</b> | <b>41 822 193</b> |

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

|                                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31    |
|-------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 25 000         | 0             |
| Inköp                                           | 0              | 50 000        |
| Statligt stöd                                   | 0              | -25 000       |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>25 000</b>  | <b>25 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -5 000         | 0             |
| Årets avskrivningar                             | -5 000         | -5 000        |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-10 000</b> | <b>-5 000</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>15 000</b>  | <b>20 000</b> |

### Not 8 Upptagna lån

|                                                     | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Stadshypotek 5,90 %. Villkorsändringsdag 2024-03-08 | 2 521 600        | 2 540 800        |
| Stadshypotek 3,35 %. Villkorsändringsdag 2024-06-01 | 2 521 600        | 2 540 800        |
| Stadshypotek 5,12 %. Villkorsändringsdag 2024-06-01 | 2 520 000        | 2 540 800        |
| Stadshypotek 5,57 %. Villkorsändringsdag 2024-10-30 | 396 754          | 400 000          |
|                                                     | <b>7 959 954</b> | <b>8 022 400</b> |

**Not 9 Skulder som avser flera poster**

Företagets banklån om 7 959 954 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.

|                                    | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Långfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 7 899 378        | 7 961 800        |
|                                    | <b>7 899 378</b> | <b>7 961 800</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>        |                  |                  |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 60 576           | 60 600           |
|                                    | <b>60 576</b>    | <b>60 600</b>    |

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anders Westman  
Ordförande

Görel Hällqvist

Jeanette Jonsson

Paul Gerdhem

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Erik Ragnarsson  
Auktoriserad revisor