

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsrättsförening Klockarkatten 1, Västerås får härmed lämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01—2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2022

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag (enligt inkomstskattelagen 1999:1229) som har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens stadgar registrerades 2019-08-16.

Föreningens har sitt säte i Västerås och äger fastigheten Klockarkatten 1 som byggdes år 1961. På fastigheten finns 1 bostadshus med adresserna Klockargatan 16A-C, 18 A-B.

Föreningens 38 bostäder fördelar sig enligt följande:

8 st	1 r o k	33,6 – 37,5 m ²
3 st	2 r o k	67,4 m ²
21 st	3 r o k	80,2 – 81,0 m ²
2 st	4 r o k	103,0 m ²
4 st	5 r o k	116,0 m ²

Lägenhetsyta: 2 859,6 kvm

Inom föreningen finns 20 garageplatser på 280 kvm.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Bergslagen.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning har senast utförts juni 2022.

Den ekonomiska förvaltningen och fastighetsskötseln har under året skötts av HSB Mälardalarna.

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

Åtgärd	År
Badrum/stam	2012
Fönster	2014
Fasad	2014
Balkong	2014
Dörrar, fastighetsboxar	2015
Garagedörrar	2017

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 48 (48) medlemmar.
Under året har 3 (3) lägenhetsöverlåtelser skett.



Styrelsen

Lena Bergman	ordförande
Ulla Eriksson	sekreterare
Kjell Johansson	ledamot
Christina Hedström	ledamot
Birgitta Witten	ledamot
Vestin Özel	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Lena Bergman, Birgitta Witten, Christina Hedström samt suppleanterna Kjell Johansson och Vestin Özel.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare har varit Lena Bergman och Ulla Eriksson, två i förening.

Revisor

Revisor har varit Joakim Mattsson, BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Birgitta Witten.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-16 utomhus på baksidan av föreningens fastighet. På stämman deltog 12 medlemmar.

Underhåll och investeringar

Under året har föreningen utöver löpande underhåll slutfört indragningen av fiber samt genomfört en OVK-besiktning. Brandsäkra Norden AB har gått igenom brandsläckare, skyltar m.m. Under vecka 49 utfördes en stamrensning av samtliga lägenheter av Swoosh.

Föreningen har en underhållsplan. Underhållsplanen har uppdaterats 2022.

Överföring till fond för yttre underhåll sker enligt fonderingsbehovet på 30 år enligt uppdaterad underhållsplan. Årets fonderingsbehov uppgår till 152 000 kronor.

Ekonomi

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 20 937 750. Under året har föreningen amorterat 148 500 kr.

Styrelsen beslutade om oförändrade avgifter inför 2022. Inför 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 3%. Det som främst påverkar höjningsbehovet är ökade kostnader för el och räntor. De genomsnittliga årsavgifterna uppgår till 695 kr/kvm. Hur årsavgifterna utvecklas de närmaste åren är svårt att bedöma i dagsläget, mycket beror på utvecklingen i omvärlden.



Budgeten för år 2023 visar att föreningen inte har täckning för sitt fonderingsbehov för framtida underhållsåtgärder men att det täcks av det balanserade resultatet.

Föreningen har en stabil ekonomi. Under 2023 kommer två lån omsättas. Planer finns på att lösa in hela lånet som omsätts i oktober.

Föreningsinformation

Styrelsen deltog på fastighetsmässan 6 oktober och hade ett budgetmöte 2 november.

Medlemmarna har under året erhållit 3 informationsbrev. I vår planeras en städdag.

Föreningen är medlemmar i Fastighetsägarna.

Flerårsöversikt

Baseras på total lägenhetsyta

Resultat och ställning	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning tkr	2 380	2 315	2 323	2 297	2 297
Resultat efter finansiella poster tkr	74	19	-111	243	-26
Soliditet % (Eget kapital/tot tillgångar)	49%	49%	49%	49%	48%
Årsavgifter bostäder kr/m ²	674	674	674	674	674
Bankskuld kr/m ²	7 322	7 374	7 426	7 478	7 512
Räntekostnader kr/m ²	119	94	101	115	130
Belåningsgrad % (skuld/tax.värde)	87%	101%	101%	102%	105%
Avsättning underhållsfond kr/m ²	53	51	51	65	70

Förändringar i eget kapital

	Upplåtelse- avgift	Medlems- insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 778 258	18 757 986	402 427	-1 455 655	19 319
Omföring av årets resultat enl årsstämma				19 319	-19 319
Disp. fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-128 828	128 828	
Avsättn. fond för yttre uh enl underhållsplan			152 000	-152 000	
Årets resultat					73 706
Belopp vid årets slut	2 778 258	18 757 986	425 600	-1 459 508	73 706

Resultatdisposition

Ansamlad förlust	- 1 436 336
Disponerat ur UH-fonden	128 828
Avsatt till UH-fonden	- 152 000
Årets resultat	<u>73 706</u>
Summa fritt eget kapital att disponera av stämman	- 1 385 802

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt nedan:

Balanseras i ny räkning	- 1 385 802
-------------------------	-------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 425 600 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 50 534 kr,
se resultaträkningen.

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning
finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.



Brf Klockarkatten 1 i Västerås

		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 373 234	2 315 235
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	6 752	0
Summa rörelseintäkter		2 379 986	2 315 235
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 106 921	-1 076 076
Planerat underhåll	Not 5	-128 828	-200 000
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-62 675	-56 983
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-667 603	-693 260
Summa rörelsekostnader		-1 966 027	-2 026 319
Rörelseresultat		413 959	288 915
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	63	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-340 316	-269 596
Summa finansiella poster		-340 253	-269 596
Årets resultat		73 706	19 319
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-152 000	-145 000
Disposition underhållsfond		128 828	200 000
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-23 173	55 000
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		50 534	74 319

Brf Klockarkatten 1 i Västerås**Balansräkning****2022-12-31 2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader

Not 10 27 195 136 27 862 739

Mark

Not 11 6 753 684 6 753 684

33 948 820 34 616 423

Summa anläggningstillgångar

33 948 820 34 616 423**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

Not 12 1 268 60

Övriga kortfristiga fordringar

Not 13 58 468 44 785

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

16 493 24 17376 229 69 018

Kassa och bank

Not 14 7 935 570 7 277 596

Summa omsättningstillgångar

8 011 800 7 346 614**Summa tillgångar****41 960 620 41 963 037**

Brf Klockarkatten 1 i Västerås

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 15	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	18 757 986	18 757 986
Upplåtelseavgifter	2 778 258	2 778 258
Underhållsfond	425 600	402 427
	<u>21 961 844</u>	<u>21 938 671</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 459 508	-1 455 655
Årets resultat	73 706	19 319
	<u>-1 385 802</u>	<u>-1 436 336</u>
Summa eget kapital	<u>20 576 041</u>	<u>20 502 335</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 <u>13 089 250</u>	<u>12 600 000</u>
	13 089 250	12 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 17 7 848 500	8 486 250
Leverantörsskulder	43 800	86 145
Övriga kortfristiga skulder	Not 18 22 888	22 285
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19 <u>380 141</u>	<u>266 022</u>
	8 295 329	8 860 702
Summa skulder	<u>21 384 579</u>	<u>21 460 702</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>41 960 620</u>	<u>41 963 037</u>

Brf Klockarkatten 1 i Västerås

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	73 706	19 319
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	667 603	693 260
Kassaflöde från löpande verksamhet	741 309	712 579
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-7 211	-15 817
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	72 377	-1 958
Kassaflöde från löpande verksamhet	806 475	694 805
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-148 500	-148 500
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-148 500	-148 500
Årets kassaflöde	657 975	546 305
Likvida medel vid årets början	7 277 596	6 731 291
Likvida medel vid årets slut	7 935 570	7 277 596

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Brf Klockarkatten 1 i Västerås**Noter**

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Förvärv av fastighet

Föreningen köpte samtliga aktier i HTRT Fastighets AB, som ägde fastigheten Klockarkatten 1, för 13 415 708 kr. Aktiebolaget sålde fastigheten den 25 maj 2009 för ett värde om 11 684 292 kr, till föreningen varefter värdet på aktierna skrevs ned och fastighetens värde skrevs upp med motsvarande belopp.

Efter dessa åtgärder motsvarar fastighetens redovisat värde, vid förvärvstillfället marknadsvärdet. Nedskrivningen av värdet på aktierna görs för att tillgången som aktievärdet motsvarar har överförts till föreningen.

Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 13 415 708kr. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Om föreningen skulle sälja fastigheten uppstår en skatt om 3 528 331 kr. Då föreningen inte har för avsikt att sälja fastigheten värderas den uppskjutna skatteskulden till 0 kr.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp) för den period de avser.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader 2 %

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2023 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag belastas vanligen inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Brf Klockarkatten 1 i Västerås

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 928 736	1 928 736
Hyror	391 662	385 066
Övriga avgifter, bredband	45 900	0
Övriga intäkter	6 996	4 583
Bruttoomsättning	2 373 294	2 318 385
Hyresrabatter och övriga avdrag	-60	0
Hyresbortfall	0	-3 150
	2 373 234	2 315 235
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Återbäring Dalarnas försäkringsbolag	6 752	0
	6 752	0
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	234 713	195 728
Reparationer	42 139	150 221
El	60 840	42 061
Uppvärmning	281 352	320 708
Vatten	66 758	68 458
Sophämtning	51 635	48 559
Övriga avgifter	146 544	83 444
Förvaltningskostnader	135 891	84 037
Fastighetsavgift	65 402	62 982
Övriga driftskostnader	21 647	19 880
	1 106 921	1 076 076
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	128 828	200 000
	128 828	200 000
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	45 000	43 000
Övriga arvoden	6 000	4 375
Sociala kostnader	11 675	9 608
	62 675	56 983
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	667 603	693 260
	667 603	693 260
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	52	0
Övriga finansiella intäkter	11	0
	63	0
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	340 316	269 473
Övriga finansiella kostnader	0	123
	340 316	269 596

Brf Klockarkatten 1 i Västerås

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	34 674 085	34 674 085
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 674 085	34 674 085
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 811 346	-6 118 086
Årets avskrivningar	-667 603	-693 260
Utgående avskrivningar	-7 478 949	-6 811 346
Bokfört värde	27 195 136	27 862 739
Taxeringsvärde för Klockarkatten 1 i Västerås. Värdeår 1962.		
Byggnad - bostäder hyreshus	17 800 000	15 000 000
Byggnad - lokaler	313 000	264 000
	18 113 000	15 264 000
Mark - bostäder hyreshus	5 600 000	5 200 000
Mark - lokaler	455 000	490 000
	6 055 000	5 690 000
Taxeringsvärde totalt	24 168 000	20 954 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	6 753 684	6 753 684
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 753 684	6 753 684
Bokfört värde	6 753 684	6 753 684

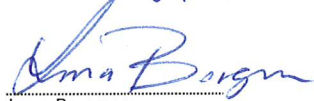
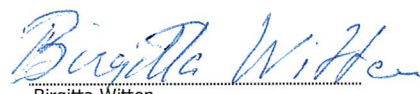
Brf Klockarkatten 1 i Västerås

Noter		2022-12-31	2021-12-31			
Not 12	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
	Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	1 268	60			
		1 268	60			
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar					
	Aktuell skattefordran	7 044	9 464			
	Skattekonto	51 424	35 321			
		58 468	44 785			
Not 14	Kassa och bank					
	Bankkonto	7 928 007	7 270 711			
	Handkassa	7 563	6 885			
		7 935 570	7 277 596			
Not 15	Eget kapital					
		Uppl. avgifter	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
	Belopp vid årets ingång	2 778 258	18 757 986	402 427	-1 455 655	19 319
	Omföring av årets resultat enligt årstämma				19 319	-19 319
	Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-128 828	128 828	
	Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			152 000	-152 000	
	Årets resultat					73 706
	Belopp vid årets slut	2 778 258	18 757 986	425 600	-1 459 508	73 706
Not 16	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	227295	1,15%	2023-10-30	3 000 000	0
	Stadshypotek AB	223995	1,26%	2024-12-01	4 850 000	50 000
	Stadshypotek AB	234243	4,31%	2026-10-30	3 900 000	0
	Stadshypotek AB	227646	1,05%	2023-12-01	4 750 000	50 000
	Stadshypotek AB	233039	3,48%	2026-06-01	4 437 750	48 500
					20 937 750	148 500
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				13 089 250	
	Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					
						20 195 250
	Ställda säkerheter					
	Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.					
	Fastighetsinteckningar				21 750 000	21 750 000
	varav frigjorda				0	0
	Summa ställda säkerheter				21 750 000	21 750 000
Not 17	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				148 500	148 500
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				7 700 000	8 337 750
					7 848 500	8 486 250
Not 18	Övriga kortfristiga skulder					
	Arbetsgivaravgifter				9 688	8 823
	Källskatt				13 200	13 462
					22 888	22 285
Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				177 946	173 014
	Upplupna räntekostnader				42 706	24 599
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				159 489	68 409
					380 141	266 022
Not 20	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång					

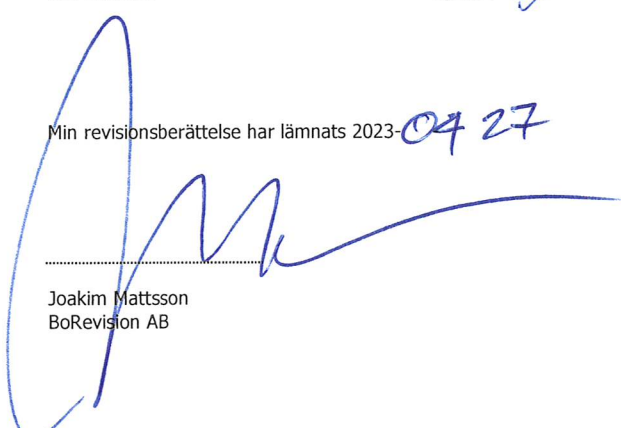
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

Brf Klockarkatten 1 i Västerås**Noter****2022-12-31****2021-12-31**

Västerås, 2023-04-20

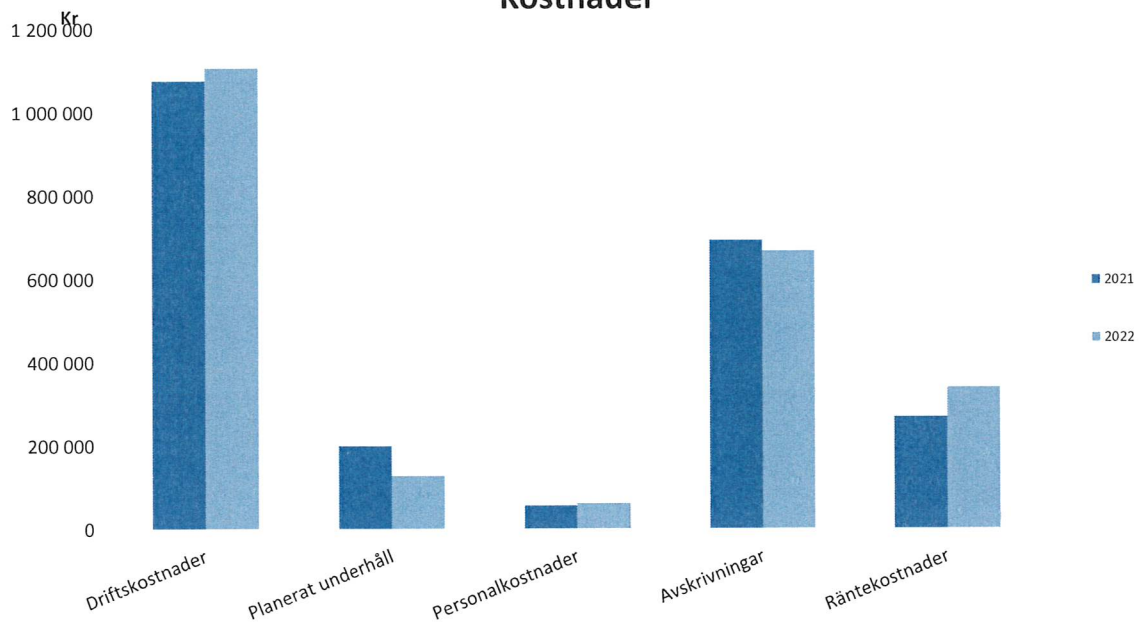

Lena Bergman
Christina Hedström
Birgitta Witten
Ulla Eriksson
Kjell Johansson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-27

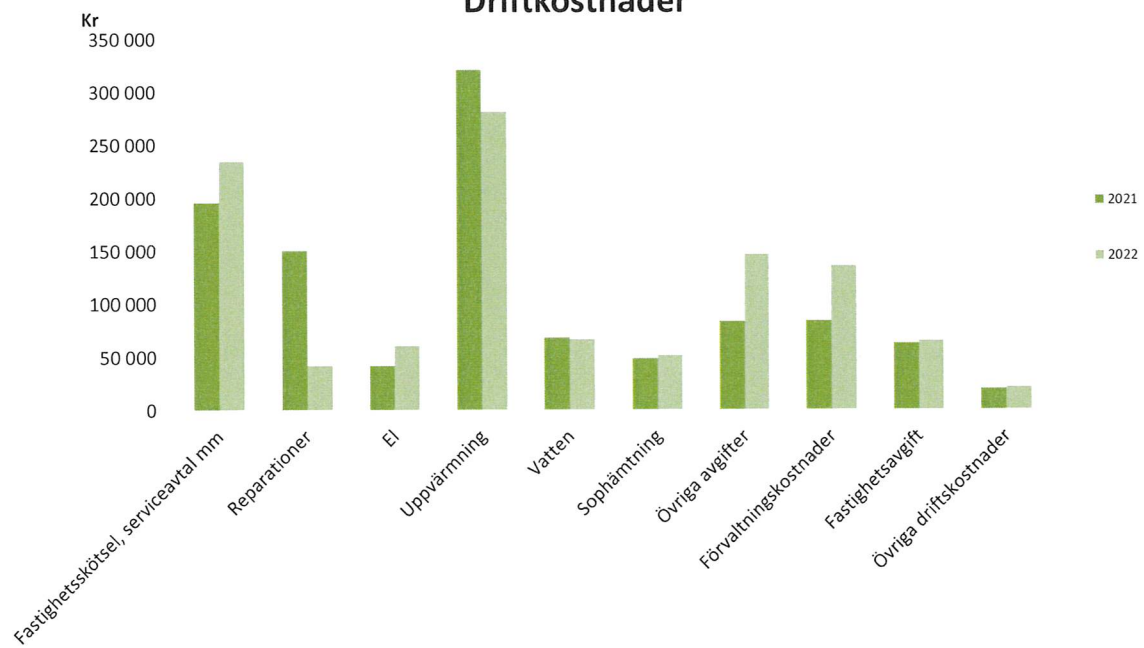

Joakim Mattsson
BoRevision AB

Brf Klockarkatten 1 i Västerås

Kostnader



Driftskostnader



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Klockarkatten 1, org.nr. 769616-7159

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klockarkatten 1 för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt. I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Klockarkatten 1 för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den 17/4 2023

Joakim Mattsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Brf Klockarkatten 1 i Västerås



304

KR/KVM

SPARANDE



7322

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



11%

RÄNTEKÄNSLIGHET



143

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



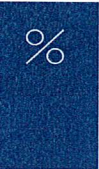
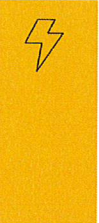
674

KR/KVM

ÅRSAVGIFT

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 304 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behov.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 7322 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 11%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 143 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 674 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.