

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLOCKHAMMAREN

Org. nr. 769612-3574

ÅR 2013

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- kassaflödesanalys
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningsinformation

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades 2005-04-05. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2007-08-30 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Svedjefallet 2, Stockholms kommun.

Sammansättning av styrelsen mm

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2013

Ordinarie:

Emil Cronholm	Ordförande
Lars-Olov Tångelin	Ledamot
Lennart Almén	Ledamot
Jelisije Djuric	Ledamot
Bertil Larsson	Ledamot
Jelisije Djuric	Ledamot

Suppleanter:

Joachim Mårtensson
Malin Bengtsson
Tommy Ikonen

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 28 maj 2013

Ordinarie:

Emil Cronholm	Ordförande
Lars-Olov Tångelin	Ledamot
Lennart Almén	Ledamot
Jelisije Djuric	Ledamot
Bertil Larsson	Ledamot

Suppleanter:

Joachim Mårtensson
Malin Bengtsson
Tommy Ikonen

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Anders Slättås Auktoriserad revisor

Suppleant:

Jenny Kindvall Auktoriserad revisor

Valberedning

Solveig Larsson Sammankallande
Ankica Antunovic

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren

769612-3574

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 28 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 6 stycken protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Under året har 10 (f.å 3) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 49 (f.å 50) stycken. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

Fastigheten

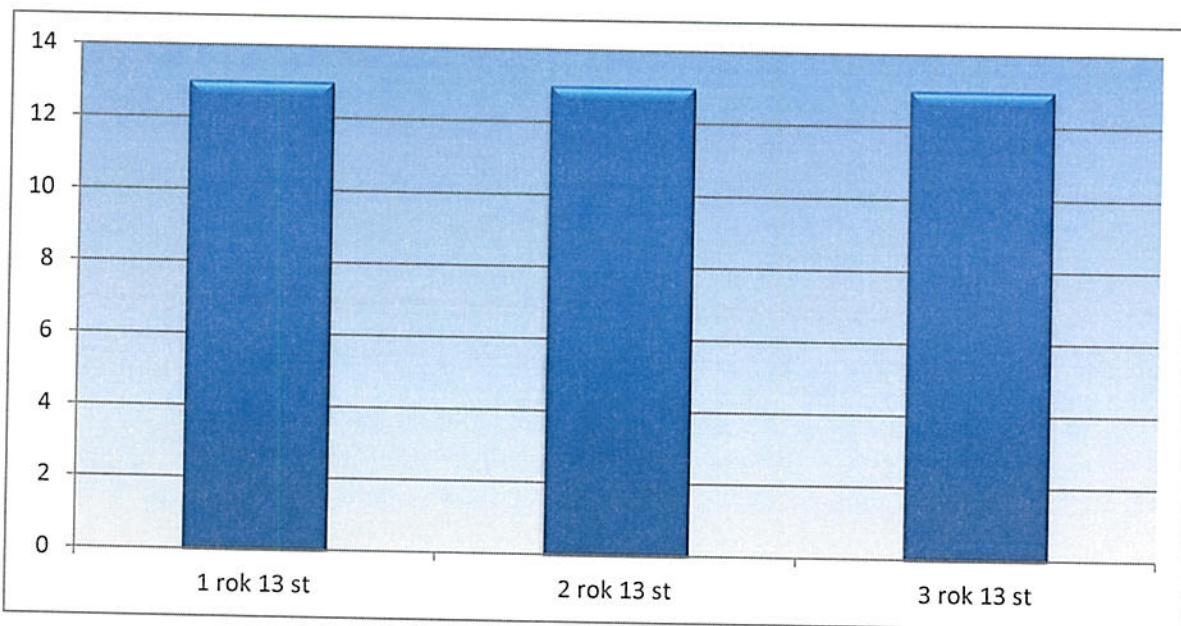
Fastighetsbeteckning: Svedjefallet 2, Stockholms kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2007.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	36 400 000	33 200 000
Varav byggnader:	27 000 000	25 000 000
Varav mark:	9 400 000	8 200 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkringar.

Lägenhetsfördelning



2

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning och budget.

Den tekniska förvaltningen har administrerats av styrelsen.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	AS Underhåll AB
Städning	AS Underhåll AB
Markskötsel	Christer Segerström
Snöröjning	Christer Segerström
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV	Com Hem AB
El	Fortum Markets AB
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	Trafikkontoret
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014

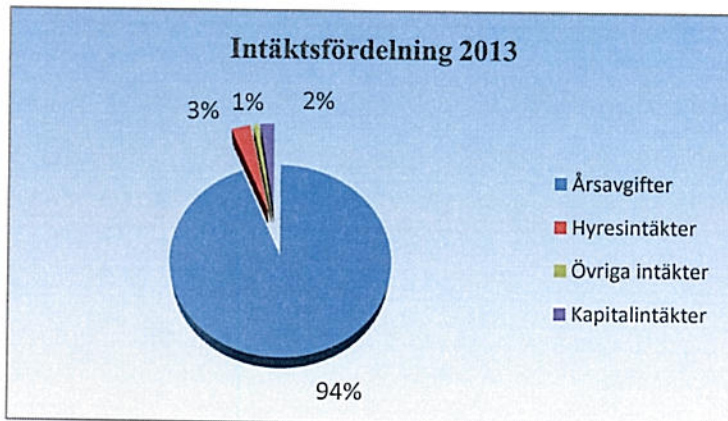
Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

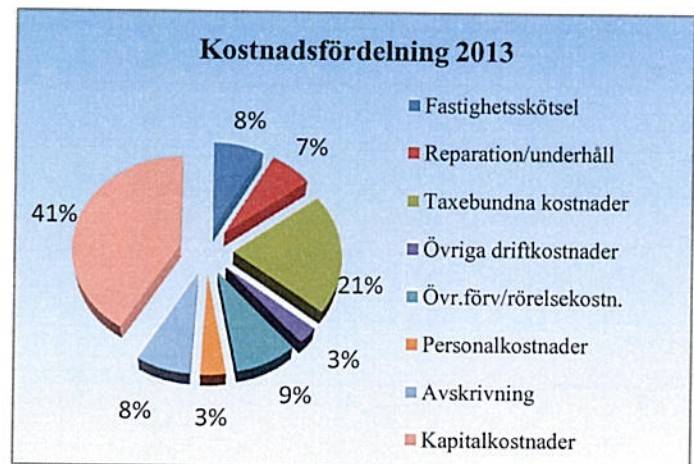
Årsavgiften har varit oförändrad under 2013.

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 957
Hyresintäkter	63
Övriga intäkter	16
Kapitalintäkter	46
Summa	2 082

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	152
Reparation/underhåll	129
Taxebundna kostnader	397
Övriga driftkostnader	56
Fastighetsskatt	24
Övr.förv/rörelsekostn.	166
Personalkostnader	69
Avskrivning	145
Kapitalkostnader	788
Summa	1 926



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	2 036	2 025	2 012	2 012	1 998
Resultat efter fin. poster, tkr	156	434	373	413	475
Balansomslutning, tkr	62 682	62 529	62 298	61 881	61 302
Soliditet, %	59%	59%	58%	58%	58%
Kassalikviditet, %	866%	769%	408%	350%	275%
Snittränta, %	3,09%	3,26%	3,38%	3,41%	3,75%
Årsavgift, kr/kvm boyta	899	899	899	899	899
Lån, kr/kvm boyta	11 700	11 700	11 700	11 700	11 723
Ränta, kr/kvm boyta	362	381	396	399	440
Värme, kr/kvm boyta	118	108	105	112	108
El, kr/kvm boyta	33	33	34	36	19
Vatten, kr/kvm boyta	18	17	17	17	13

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 605 678
årets vinst	156 059
	<hr/>
	1 761 737
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	55 000
från reserv för framtida fastighetsunderhåll ianspråktagas	-104 338
i ny räkning överföres	1 811 075
	<hr/>
	1 761 737

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

/

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 020 176	2 014 506
Övriga rörelseintäkter	2	15 575	10 212
		2 035 751	2 024 718
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-152 030	-171 798
Reparationer	4	-24 489	-12 781
Underhåll		-104 338	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-397 197	-359 939
Övriga driftkostnader	6	-55 742	-54 504
Fastighetsskatt		-23 595	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-165 897	-106 812
Personalkostnader	8	-68 963	49 032
		-992 251	-656 803
Rörelseresultat före avskrivningar		1 043 500	1 367 915
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-145 375	-134 375
Rörelseresultat		898 126	1 233 540
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		46 325	31 587
Räntekostnader		-788 392	-830 854
Resultat efter finansiella poster		156 059	434 273
Årets resultat		156 059	434 273

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	59 779 000	59 916 000
Maskiner, inventarier och installationer	10	58 625	67 000
		59 837 625	59 983 000
Summa anläggningstillgångar		59 837 625	59 983 000
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 405	8 324
Skattefordringar		0	9
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	27 355	27 003
		31 760	35 336
Kassa och bank	15	2 812 688	2 510 327
Summa omsättningstillgångar		2 844 448	2 545 663
SUMMA TILLGÅNGAR		62 682 073	62 528 663

7

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		30 745 000	30 745 000
Upplåtelseavgifter		4 090 000	4 090 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		275 000	220 000
		35 110 000	35 055 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 605 678	1 226 405
Årets resultat		156 059	434 273
		1 761 737	1 660 678
Summa eget kapital		36 871 737	36 715 678
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	25 482 000	25 482 000
Summa långfristiga skulder		25 482 000	25 482 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 233	44 168
Skatteskulder		23 585	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		82 336	63 959
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	189 182	222 858
Summa kortfristiga skulder		328 336	330 985
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		62 682 073	62 528 663

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar 25 657 000 25 657 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		156 059	434 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		145 375	134 375
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		301 433	568 648
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		3 576	-2 955
Förändring av kortfristiga skulder		-2 649	-203 764
Kassaflöde från den löpande verksamheten		302 361	361 929
Årets kassaflöde		302 361	361 929
Likvida medel vid årets början		2 510 327	2 148 398
Likvida medel vid årets slut	15	2 812 688	2 510 327

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden. Planen har beräknats utifrån en nyttjandeperiod på 80 år.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Definition av nyckeltal

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningsstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	1 957 176	1 957 176
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	63 000	57 330
		2 020 176	2 014 506
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Överlåtelse- & pantavgifter	13 504	9 560
	Övriga intäkter	2 071	652
		15 575	10 212
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	15 108	13 948
	Städ	46 783	58 231
	Hiss service	23 885	23 203
	Marskötsel	42 662	44 176
	Snöröjning/Halkbekämpning	22 966	31 712
	Förbrukningsmaterial	626	528
		152 030	171 798

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren
769612-3574

Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	0	1 226
	Reparation tvättstuga	6 870	0
	Reparation installationer	17 619	11 555
		24 489	12 781
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	72 365	70 964
	Fjärrvärme	255 985	234 313
	Vatten	39 295	36 548
	Sophämtning	29 552	18 114
		397 197	359 939
Not 6	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	21 005	20 772
	Tv/Bredband	34 737	33 732
		55 742	54 504
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Förbrukningsinventarier	26 998	13 546
	Indrivningskostnader	1 995	346
	Revisionsarvode	12 000	11 600
	Arvode ekonomisk förvaltning	45 124	43 252
	Övriga externa tjänster	66 156	19 372
	Övriga omkostnader	13 624	18 696
		165 897	106 812
Not 8	Anställda och personalkostnader		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
	Arvoden till styrelsen	40 000	-48 000
	Arbetsgivaravgifter	8 326	-15 082
	Övriga personalkostnader	20 637	14 050
		68 963	-49 032
Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

cl

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren
769612-3574

Not 9	Byggnader och mark	2013	2012
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	44 392 000	44 392 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 392 000	44 392 000
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-476 000	-350 000
	Årets avskrivningar	-137 000	-126 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-613 000	-476 000
	Mark		
	Ingående markvärde	16 000 000	16 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 000 000	16 000 000
	Utgående planenligt restvärde	59 779 000	59 916 000
	Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	25 000 000
	Taxeringsvärden mark	9 400 000	8 200 000
		36 400 000	33 200 000
Not 10	Maskiner, inventarier och installationer	2013	2012
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	83 750	83 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 750	83 750
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-16 750	-8 375
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 375	-8 375
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-25 125	-16 750
	Utgående planenligt restvärde	58 625	67 000
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
	Tv/Bredband	8 872	8 683
	Försäkring	6 983	7 039
	Förvaltningsarvode	11 500	11 281
	Upplupet räntebidrag	0	0
		27 355	27 003

2/

Not 12 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	30 745 000	0	30 745 000
Upplåtelseavgifter	4 090 000	0	4 090 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	220 000	55 000 *	275 000
Balanserat resultat	1 226 405	379 273	1 605 678
Resultat föregående år	434 273	-434 273	0
Årets resultat	0	156 059	156 059
		* Avsättning enligt stämmobeslut	
		55 000	
		55 000	

Not 13 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank AB	3,01%	2015-12-18	8 552 000	8 552 000
Swedbank AB	2,82%	2015-11-25	8 552 000	8 552 000
Swedbank AB	2,49%	3-mån	4 000 000	4 000 000
Swedbank AB	2,72%	2016-10-27	4 378 000	4 378 000
			25 482 000	25 482 000

Ingen amortering har gjorts under året. Ingen amortering beräknas under den närmaste 5 åren. Om 5 år beräknas skulden till långivarna uppgå till 25 482 tkr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	105 141	124 228
Styrelsearvode	20 000	20 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	6 284	6 284
Revisionsarvode	12 000	12 000
Fjärrvärme	34 197	40 126
El	6 222	6 744
Städning	5 338	13 476
	189 182	222 858

7

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren
769612-3574

Not 15 Likvida medel

2013

2012

Likvida medel

Kassa och bank

2 812 688

2 510 327

Bandhagen den 2014



Emil Cronholm
Ledamot



Lars-Olov Tängelin
Ledamot



Lennart Almén
Ledamot



Jelisiye Djuric
Ledamot



Bertil Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2014.



Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klockhammaren

Org.nr 769612-3574

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Klockhammaren för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade/godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade/godkända revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

1/

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Klockhammaren för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2014-05-26



Anders Slättås
Auktoriserad revisor