

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLOCKHAMMAREN

Org. nr. 769612-3574

ÅR 2014

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2014-01-01 - 2014-12-31.**

Innehåll

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt 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.

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, Stockholm kommun.
Adress: Klockhammarsgränd 2 & 4.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2014

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Joachim Mårtensson
Mailn Bengtsson
Tommy Ikonen

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 10 juni 2014

Ordinarie:

Emil Cronholm	Ordförande
Bertil Larsson	Ledamot
Lars-Olof Tångelin	Ledamot
Lennart Almén	Ledamot
Joachim Mårtensson	Ledamot

Suppleanter:

Tobias Sundstrand
Mathias Sundström
Mina Bredberg
Lisa Samnerud

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Anders Slättås	Auktoriserad revisor
----------------	----------------------

Suppleant:

Jenny Kindvall

Valberedning

Solveig Larsson	Sammanställande
Nina Brantros	

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren
769612-3574

Ordinarie föreningsstämman hölls den 16 juni 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 7 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Fastigheten

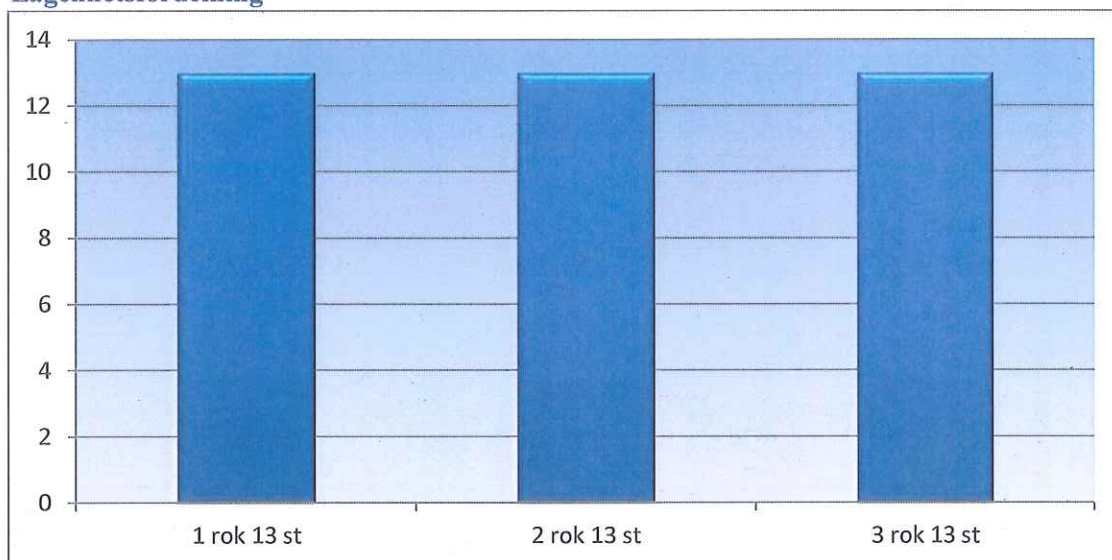
Fastighetsbeteckning: Svedjefallet 2, Stockholm kommun.

Nybyggnadsår och värdeår är 2007

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	36 400 000	36 400 000
Varav byggnader:	27 000 000	27 000 000
Varav mark:	9 400 000	9 400 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkringar.

Lägenhetsfördelning



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.

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren

769612-3574

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

Föreningens ekonomi

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (K2/K3-regelverken). De nya reglerna enligt K2 innebär bland annat att bostadsrättsföreningar fortsättningsvis ska göra avskrivningar på byggnader enligt en bestämd schablon/procentsats.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. De nya avskrivningskostnaderna medför att årets resultat är sämre än föregående år och de motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad (se förklaring nedan). I nedanstående beräkning av resultatet har därför avskrivningskostnader bytts ut mot slitagekostnader.

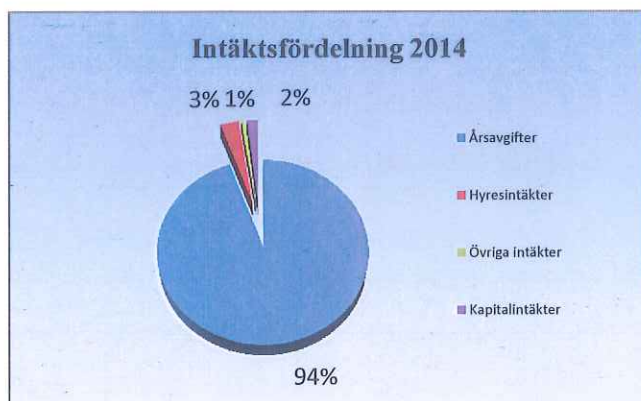
Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; driftkostnader, kapitalkostnader och slitagekostnader.

Driftkostnader - kostnader som kan härröras till förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader - räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

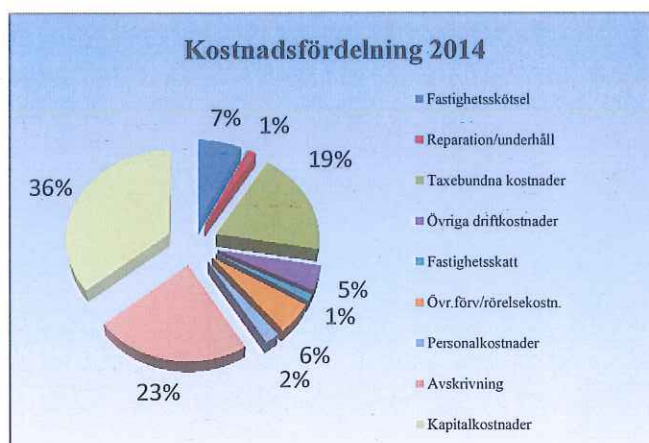
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Utfall, tkr	2014	2013
Intäkter	2 032 842	2 035 751
Driftkostnader	-812 028	-887 913
Kapitalkostnader	-667 457	-742 066
Slitagekostnader	-55 000	-55 000
	498 357	350 772



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 957
Hyresintäkter	63
Övriga intäkter	13
Kapitalintäkter	36
Summa	2 069

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	145
Reparation/underhåll	29
Taxebundna kostnader	373
Övriga driftkostnader	90
Fastighetsskatt	24
Övr.förv/rörelsekostn.	108
Personalkostnader	43
Avskrivning	452
Kapitalkostnader	703
Summa	1 968



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Forstärkt belysning vid P-platzerna. Byte av rörelsevakter i allmänna lokaler.
Inköpt starkare gräsklippare. Under året haft 2 st samlingar med uteunderhåll och trivsel.

Medlemsinformation

Under året har 5 (f.å 10) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2014 var 53 (f.å 49). 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.

Föreningen är liksom föregående år en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	2 033	2 036	2 025	2 012	2 012
Resultat efter fin. poster, tkr	101	156	434	373	413
Balansomslutning, tkr	62 799	62 682	62 529	62 298	61 881
Soliditet, %	59%	59%	59%	58%	58%
Kassalikviditet, %	991%	866%	769%	408%	350%
Snittränta, %	2,76%	3,09%	3,26%	3,38%	3,41%
Årsavgift, kr/kvm boyta	899	899	899	899	899
Lån, kr/kvm boyta	11 700	11 700	11 700	11 700	11 700
Ränta, kr/kvm boyta	323	362	381	396	399
Värme, kr/kvm	111	118	108	105	112
El, kr/kvm	29	33	33	34	36
Vatten, kr/kvm	19	18	17	17	17

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 811 075
årets vinst	101 062
	<u>1 912 137</u>
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	55 000
i ny räkning överföres	<u>1 857 137</u>
	1 912 137

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter mm			
Årsavgifter och hyror	1	2 019 926	2 020 176
Övriga rörelseintäkter	2	12 916	15 575
Summa rörelseintäkter mm		2 032 842	2 035 751
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-660 369	-757 391
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	4	-108 288	-165 897
Personalkostnader	5	-43 371	-68 963
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-452 295	-145 375
Summa rörelsekostnader		-1 264 323	-1 137 626
Rörelseresultat		768 519	898 125
Finansiella poster			
Ränteintäkter		35 840	46 325
Räntekostnader		-703 297	-788 392
Resultat efter finansiella poster		101 062	156 059
Årets resultat		101 062	156 059

BALANSRÄKNINGAR	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	59 335 080	59 779 000
Maskiner, inventarier och installationer	7	50 250	58 625
		59 385 330	59 837 625
Summa anläggningstillgångar		59 385 330	59 837 625
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	4 405
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	43 502	27 355
		43 502	31 760
Kassa och bank	9	3 370 501	2 812 688
Summa omsättningstillgångar		3 414 003	2 844 448
SUMMA TILLGÅNGAR		62 799 333	62 682 073

BALANSRÄKNINGAR

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

30 745 000

30 745 000

Upplåtelseavgifter

4 090 000

4 090 000

Fond för yttre underhåll

225 662

275 000

Summa bundet eget kapital

35 060 662

35 110 000

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

1 811 075

1 605 678

Årets resultat

101 062

156 059

Summa fritt eget kapital

1 912 137

1 761 737

Summa eget kapital

36 972 799

36 871 737

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

25 482 000

25 482 000

Summa långfristiga skulder

25 482 000

25 482 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

46 676

33 233

Skatteskulder

47 297

23 585

Övriga kortfristiga skulder

100

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

250 461

271 518

Summa kortfristiga skulder

344 534

328 336

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

62 799 333

62 682 073

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

25 657 000

25 657 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	1%	0,3%
Byggnadsinventarier	10%	10%

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed i likhet med f g år.

Avsättning till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll bokförs efter stämmobeslut därom.

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter, hyror och övriga rörelseintäkter.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2014	2013
	Årsavgifter bostäder	1 957 176	1 957 176
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	62 750	63 000
		2 019 926	2 020 176
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2014	2013
	Överlåtelse- & pantavgifter	12 121	13 504
	Övriga intäkter	795	2 071
		12 916	15 575
Not 3	Driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsskötsel enligt avtal	14 506	15 108
	Städ	42 733	46 783
	Hisservice	24 185	23 885
	Markskötsel	12 754	42 662
	Snöröjning/Halkbekämpning	48 250	22 966
	Förbrukningsmaterial	2 567	626
	Reparation tvättstuga	13 965	6 870
	Reparation installationer	15 152	17 619
	Underhåll installationer	0	104 338
	El	62 805	72 365
	Fjärrvärme	242 726	255 985
	Vatten	42 213	39 295
	Sophämtning	25 235	29 552
	Fastighetsförsäkringar	21 749	21 005
	Tv/Bredband	67 818	34 737
	Fastighetsskatt bostäder	23 712	23 595
		660 369	757 391

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren
769612-3574

Not 4	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2014	2013
	Förbrukningsinventarier	10 438	26 998
	Indrivningskostnader	712	1 995
	Förlust hyres- & avgiftsfordringar	3 061	0
	Revisionsarvode	14 450	12 000
	Arvode ekonomisk förvaltning	46 000	45 124
	Övriga externa tjänster	22 166	66 156
	Övriga omkostnader	11 461	13 624
		108 288	165 897
Not 5	Anställda och personalkostnader	2014	2013
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Arvoden till styrelsen	20 000	40 000
	Arbetsgivaravgifter	4 163	8 326
	Övriga personalkostnader	19 208	20 637
		43 371	68 963
Not 6	Byggnader och mark	2014	2013
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	44 392 000	44 392 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 392 000	44 392 000
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-613 000	-476 000
	Årets avskrivningar	-443 920	-137 000
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 056 920	-613 000
	Mark		
	Ingående markvärde	16 000 000	16 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 000 000	16 000 000
	Utgående planenligt restvärde	59 335 080	59 779 000
	Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärden mark	9 400 000	9 400 000
		36 400 000	36 400 000

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren
769612-3574

Not 7	Maskiner, inventarier och installationer	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	83 750	83 750
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 750	83 750
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-25 125	-16 750
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 375	-8 375
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 500	-25 125
	Utgående planenligt restvärde	50 250	58 625
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2014	2013
	Tv/Bredband	18 105	8 872
	Försäkring	7 232	6 983
	Förvaltningsarvode	12 625	11 500
	Servieavtal	5 540	0
		43 502	27 355
Not 9	Likvida medel	2014	2013
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	101 062	156 059
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	452 295	145 375
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	553 357	301 434
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	-11 742	3 576
	Förändring av kortfristiga skulder	16 198	-2 649
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	557 813	302 361
	Årets kassaflöde	557 813	302 361
	Likvida medel vid årets början	2 812 688	2 510 327
	Likvida medel vid årets slut	3 370 501	2 812 688

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren
769612-3574

Not 10 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Medlemsinsatser	30 745 000	0	30 745 000
Upplåtelseavgifter	4 090 000	0	4 090 000
Fond för yttre underhåll	275 000	-49 338 *	225 662
Balanserat resultat	1 605 678	205 397	1 811 075
Resultat föregående år	156 059	-156 059	0
Årets resultat	0	101 062	101 062
		55 000	
		-104 338	
		-49 338	

* Avsättning enligt stämmobeslut
Ianspråktagande enligt stämmobeslut

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2014	2013
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Swedbank AB	2,90%	2015-12-18	8 552 000	8 552 000
Swedbank AB	2,82%	2015-11-25	8 552 000	8 552 000
Swedbank AB	1,82%	3-mån	4 000 000	4 000 000
SBAB	2,72%	2016-10-27	4 378 000	4 378 000
			25 482 000	25 482 000

Ingen amortering har gjorts under året.

Not 12	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2014	2013
	Förskott avgifter & hyror	71 130	82 336
	Räntekostnader	96 345	105 141
	Styrelsearvode	20 000	20 000
	Arbetsgivaravgifter/löneskatt	6 284	6 284
	Snöröjning/Halkbekämpning	0	0
	Revisionsarvode	13 200	12 000
	Fjärrvärme	37 721	34 197
	El	5 781	6 222
	Städning	0	5 338
		250 461	271 518

Bandhagen den 21/4 2015



Emil Cronholm
Ordförande



Bertil Larsson
Ledamot



Lars-Olof Tängelin
Ledamot

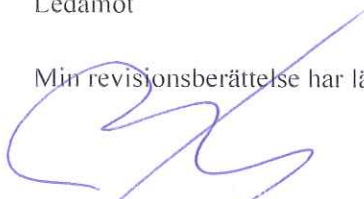


Lennart Almén
Ledamot



Joachim Mårtensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2015.



Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klockhammaren, org.nr 769612-3574

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klockhammaren för år 2014 (räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31).

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. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Klockhammaren för år 2014 (räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31).

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beträffande 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 årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm 2015-04-28

J A Revision KB



Anders Slättås

Auktoriserad revisor