

Styrelsen för BRF Klockarbacken 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Föreningens fastighet

Fastighetens beteckning är Klockarbacken 8 och den innefattar sex huskroppar belägna i Huddinge kommun på Förrådsvägen 23-25, Hörningsnäsvägen 28-36 samt Ängsnäsvägen 1-9 och 2-6. Fastigheten uppfördes 1954 och förvärvades av den nybildade föreningen 2010. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

### Föreningsfakta

Föreningens namn är BRF Klockarbacken 8 och den har organisationsnummer 769620-1958  
I föreningen finns

- 176 lägenheter varav 164 bostadsrätter och 12 hyreslägenheter. Lägenheterna är fördelade på 15 trappuppgångar (portar) av vilka 13 har sopnedkast och 2 har sophus på gården.
- 2 uthyrningsbara lokaler som båda är uthyrda.
- 3 tvättstugor varav 1 innehåller grovtvättstuga
- 12 cykel- och barnvagnsrum, varav 2 i källare och 1 i cykelbod
- lägenhetsförråd, 1 för varje lägenhet samt 4 som kan hyras ut varav 1 är uthyrt, förråden är placerade på vind, i källare eller på bottenplan
- 4 förrådsbyggnader varav 1 är uthyrd till grannförening och 1 är cykelbod (se ovan)
- 1 föreningslokal som kan hyras till barnkalas, fest och andra sammankomster
- 1 hobbyrum som gratis kan användas för snickerier mm.
- 83 parkeringsplatser att hyra, 79 för bil och 4 för mc

Kontakt med föreningen sker med

Post: Brf Klockarbacken 8, Ängsnäsvägen 4, 141 46 Huddinge

Email: [info@brfklockarbacken8.se](mailto:info@brfklockarbacken8.se)

Hemsida: [www.brfklockarbacken8.se](http://www.brfklockarbacken8.se)

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

### Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av Storholmen Förvaltning AB. Den tekniska förvaltningen inkluderar veckovis rondering av fastighetsskötare samt brandskyddsrondering. Storholmen gjorde också den årliga fastighetsgenomgången. Under året har Storholmen hanterat 656 ärenden från vår förening. De flesta ärenden gäller passersystem/lås/portar, panter, tvättstugor, parkering, avier och mäklarbild.

Föreningen har dessutom haft avtal med följande företag:

AIMO park (parkeringsautomater)  
Cupola fire (web-system för brandskydd)  
CWS Järfälla Initial (dörrmattor)  
Dygnnet Runt Service Fastighetsjour AB  
E-dot AB (email och hemsida)  
Figo Städ AB (lokalvårdare)  
Figo fastighetsservice (istappar)  
Firma Lars-Erik Sundqvist (trädgård och föreningsassistans)  
Loopia (domännamn)  
SRV (sophantering)  
Stockholm Vatten AB  
Säkerhetsintegrering AB (Aptus-systemet)  
Södertörns Fjärrvärme AB  
Telenor (bredband, TV, telefon och porttelefoner)  
Trygg Hansa Försäkringar via Bolander & Co (föreningens försäkring)  
Vattenfall (fastighetsel)

### **Kort från styrelsen**

Vi har haft en fulltalig styrelse som delvis förnyades vid årsmötet med bland annat ordförandebyte. Styrelsen har ägnat sin tid åt drift- och underhållsfrågor såsom fönsterbyte, utemiljö, brandskydd men också åt problemlösning såsom avloppslukt, marksättningar och elfel.

Nedan följer en lista i bokstavsordning över de viktigaste punkterna

#### **- Avloppsproblem**

Under hösten fick vi in många klagomål på avloppslukt i fastigheterna längs Hörningsnäsvägen. Felet var ett stopp i avloppsröret från vår fastighet till den kommunala anslutningen. Det krävdes reparation samt rengöring av kulvert under husen.

#### **- Brandskydd.**

Efter arbete med skyltningar och rapportsystem har vi nu ett fungerande systematiskt brandskydd som sköts av vår förvaltare.

#### **- Cykelrum**

Efter klagomål om fullbelagda cykelrum beslutade styrelsen att rensa bort ägarlösa cyklar. Vi har dessutom tydliggjort på anslag och hemsida vad som får förvaras i cykelrum.

#### **- Fastighetsgenomgången.**

Den årliga genomgången gjordes av Storholmen den 12 maj 2020. Följande åtgärds punkter togs upp i rapporten

1. sjunkande mark på olika ställen
2. vissa trapphus behöver ommålas (estetisk åtgärd)
3. fönsterrenovering behöver påbörjas
4. byte till LED-armaturer

Styrelsen har påbörjat arbete med punkt 1, 3 och 4.

#### **-Fönsterbyte**

Efter långvarig väntan fick vi bygglov för fönsterbyte i september. Vi valde entreprenör och de första fönstren kommer att bytas i april 2021.

- Förrådsvägen

Tyvänn har ombyggnaden av Förrådsvägen lett till svårigheter för bilar att komma in i och ut ur vårt område. Vi har varit i kontakt med kommun och PEAB för att påpeka detta och få till stånd förbättringar.

- Hemsidan

Styrelsen lägger fortlöpande in nyheter i nyhetsdelen och gör korrigeringar och tillägg i övriga delar.

- Hyresrätter

Vi har under året konstaterat att två hyresrätter bör renoveras varav en är avslutad och den andra pågår.

- Informationsbrev

Styrelsen har skickat ut två informationsbrev under året, ett i juni och ett i december. Dessa finns också på hemsidan.

- Lekplatsen

Underhållsmålning har gjorts på vissa trädetaljer. Styrelsen planerar förbättringar av underlag och lekdon.

- Lås och portar

För att minska risken för inbrott har brytskydd monterats på alla portar. Dessutom har samtliga armaturer med gatunummer bytts.

- Lägenhetsnummer

Föreningens lägenhetsnummer finns nu uppsatt vid varje lägenhetsdörr. Detta för att underlätta för entreprenörer med flera.

- Marksättning

Vid fastighetsgenomgången de senaste åren har konstaterats att marken sjunker vilket gett skador på trappor, dagvattensystem och asfalterade ytor. Vi har även konstaterat att vatten kommit in i kulvertar under husen. Problemen är störst vid husen längs Hörningsnäsvägen. Åtgärdsarbete är påbörjat.

- Sophantering

Styrelsen har under året påbörjat arbetet med att återställa ett miljörum på Förrådsvägen som ett första steg att kunna sortera våra sopor.

- Städdag

En städdag anordnades under hösten då många medlemmar ställde upp för att kratta löv och frakta skräp till inhyrd container.

- Utemiljö

Firma Lars-Erik Sundqvist har skött våra gräsmattor och buskar. Det har också ingått föreningsassistans (diverse sysslor) i avtalet.

Styrelsen har under det gångna verksamhetsåret beslutat att satsa på och påbörja arbetet med att rusta upp och utveckla utemiljön.

Under verksamhetsperioden har nuvarande entreprenör vid upprepade tillfällen anklagat styrelsen för ett otillräckligt samarbete. Före årsskiftet 2021 inkom skrivelse med krav på extrastämma om fortsatt likartat avtal och avsättande av enskilda styrelseledamöter.

## Tjänstgörande medlemmar

### Styrelsen

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under 2020.

Styrelse 2020-01-01 till 2020-06-09

#### Ordinarie ledamöter

Jesper Ramström, ordförande

Gunnel Cernerud, kassör

Östen Andersson, sekreterare

Jonathan Pedersen-Dambo, ledamot

Annie Bartos, ledamot

#### Suppleanter

Anne Karlsson

Styrelse 2020-06-09 till 2020-12-31

#### Ordinarie ledamöter

Gunnel Cernerud, ordförande och kassör

Louise Vaerlien, vice ordförande

Östen Andersson, sekreterare

Helén Kerzendörfer, ledamot

Robert Sterling Berglund, ledamot

#### Suppleanter

Anne Karlsson

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

### Valberedning

Vid årsmötet valdes Yvonne Sköldberg och Annie Bartos att vara valberedning.

## Ekonomi

### Revisor

Eva Stein på Moore Allegretto AB

Avskrivningskostnaderna har skett enligt regelverket K2.

Föreningens samtliga tre lån finns hos Nordea. Ett av lånen har skrivits om under året. Alla lånen har relativt låga räntor (< 1 %). Vi amorterar dessutom årligen 200 000 kr.

## Entreprenörer

Föreningen har under 2020 anlitat följande entreprenörer för tillfälliga jobb:

Allegretto Revision  
Alektum Group (inkasso)  
Berkler Konsult (Måleri & Fönster)  
Bevaknings Assistans AB (störningsjour)  
Comviq (jourtelefon)  
Electrounion (elärenden)  
Huddinge kommun (hyra av lokaler och avgift för hälsoskydd)  
Hyresgästföreningen  
Indoor Energi Services (ventilation mm)  
Jesper Ramström (mötesordförande i styrelsen)  
Effektiv Friskvård (kopiering)  
Londén WoodWorking AB (trädfällning)  
Lås-Arne  
MASAB (Slamsugning krypgrund)  
OCAB i Stockholm AB (Sanering krypgrund)  
Samuelssons Vitvaruservice (service föreningens tvättmaskiner)  
SE Upp Måleri AB'  
SETAB (Salems Eltjänst AB)  
Sofia Rör AB  
Söderkyl  
VVS-Centrum

Styrelsen vill tacka alla de som engagerat sig för föreningens räkning i form av styrelsearbete, städdagsstädning och annat.

<b>Förändring av likvida medel</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 186 302</b>	<b>7 233 490</b>
<b>Inbetalningar</b>		
Rörelseintäkter	6 144 637	6 101 734
Finansiella intäkter	22 942	21 802
Minskning av kortfristiga fordringar	0	3 383
Ökning av kortfristiga skulder	28 678	8 039
Upplåtelse/insats av bostadsrätt	0	3 315 000
	<b>6 196 257</b>	<b>9 449 958</b>
<b>Utbetalningar</b>		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	4 610 963	4 975 564
Finansiella kostnader	242 346	321 582
Ökning av kortfristiga fordringar	44 671	0
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	200 000	200 000
	<b>5 097 980</b>	<b>5 497 146</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 284 579</b>	<b>11 186 302</b>
<b>Årets förändring av likvida medel</b>	<b>1 098 277</b>	<b>3 952 812</b>

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	6 094	6 050	6 114	6 214	6 089
Resultat efter finansiella poster	-4	-492	205	-445	-440
Soliditet (%)	75	75	75	70	69
Kassalikviditet (%)*	30	597	393	0	0
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta (kr)	525	569	622	0	0
Hyror/kvm hyresrättsyta (kr)	1 186	1 209	1 268	0	0
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	4 551	4 980	5 005	0	0
Lån/kvm totalyta (kr)	4 467	4 489	4 519	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	22	26	24	0	0
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	155	154	155	0	0
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	31	27	29	0	0
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	27	36	21	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 768 kvm bostäder och 164 kvm lokaler vilket blir 8 932 kvm totalyta.

\*Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder

#### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 503 000	21 449 552	4 216 381	-12 565 303	-491 910	<b>127 111 720</b>
Avsättning yttre underhållsfond			888 750	-888 750		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-491 910	491 910	<b>0</b>
Årets resultat					-4 026	<b>-4 026</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>114 503 000</b>	<b>21 449 552</b>	<b>5 105 131</b>	<b>-13 945 963</b>	<b>-4 026</b>	<b>127 107 694</b>

#### Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens resultat (kronor):

Balanserat resultat	-13 945 964
Årets resultat	-4 026
	<b>-13 949 990</b>

Behandlas så att

Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	1 358 750
I ny räkning överföres	-15 308 740
	<b>-13 949 990</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01 -2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	6 094 484	6 050 334
Övriga intäkter		50 153	51 400
		<b>6 144 637</b>	<b>6 101 734</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-4 267 617	-4 377 780
Övriga externa kostnader		-77 298	-160 808
Personalkostnader	4	-266 048	-436 976
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 318 296	-1 318 300
		<b>-5 929 259</b>	<b>-6 293 864</b>
<b>Driftnetto</b>		<b>215 378</b>	<b>-192 130</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		22 942	21 802
Räntekostnader och liknande resultatposter		-242 346	-321 582
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-219 404</b>	<b>-299 780</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-4 026</b>	<b>-491 910</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-4 026</b>	<b>-491 910</b>



## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

156 345 930

157 664 226

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**156 345 930**

**157 664 226**

**Summa anläggningstillgångar**

**156 345 930**

**157 664 226**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

8 559

11 770

Övriga fordringar

81 197

43 606

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

234 676

224 385

**Summa kortfristiga fordringar**

**324 432**

**279 761**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

12 284 579

11 186 302

**Summa kassa och bank**

**12 284 579**

**11 186 302**

**Summa omsättningstillgångar**

**12 609 011**

**11 466 063**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**168 954 941**

**169 130 289**

## Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		114 503 000	114 503 000
Upplåtelseavgifter		21 449 552	21 449 552
Yttre reparationsfond		5 105 131	4 216 381
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>141 057 683</b>	<b>140 168 933</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat		-13 945 964	-12 565 305
Årets resultat		-4 026	-491 910
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 949 990</b>	<b>-13 057 215</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>127 107 693</b>	<b>127 111 718</b>

#### Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	6, 7	0	38 100 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>38 100 000</b>

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristig skuld	6, 7	39 900 000	2 000 000
Leverantörsskulder		284 922	302 836
Skatteskulder		29 898	17 083
Övriga skulder		742 503	733 948
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		889 925	864 704
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>41 847 248</b>	<b>3 918 571</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

168 954 941

169 130 289

## 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 (K2).

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Ombyggnad tak	40 år
Ombyggnad fasad	50 år
Ombyggnad tvättstuga (maskinpark)	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

##### Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020	2019
Årsavgifter och hyror bostäder	5 450 916	5 438 378
Hyror lokaler	38 058	35 322
Hyror garage och parkeringsplatser	322 869	294 889
Övrigt	282 640	281 745
	<b>6 094 483</b>	<b>6 050 334</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	53 419	188 372
Snöröjning	44 305	155 346
Trädgårdsskötsel	228 763	182 502
Städning	156 804	169 672
Besiktningar/bevakning	43 397	37 822
Reparationer	121 132	207 360
Underhåll	112 048	70 300
Elförbrukning	198 211	235 346
Fjärrvärme	1 383 656	1 374 175
Vatten och avlopp	276 608	242 797
Sophämtning/renhållning	211 200	169 768
Fastighetsförsäkring	225 944	229 464
Bredband medlemmar	309 162	308 732
Ekonomisk förvaltning	502 282	306 764
Teknisk förvaltning	0	102 514
Övrig förvaltning	142 692	148 004
Fastighetsskatt och avgift	257 994	248 842
	<b>4 267 617</b>	<b>4 377 780</b>

## Not 4 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	219 665	363 165
Sociala kostnader	46 383	73 811
	<b>266 048</b>	<b>436 976</b>

144 700 kronor som betalats ut 2019 avser arvode för styrelsen verksamhetsår 2018.

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	127 396 325	127 396 325
Mark	39 544 538	39 544 538
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>166 940 863</b>	<b>166 940 863</b>
Ingående avskrivningar	-9 276 637	-7 958 337
Årets avskrivningar	-950 196	-950 196
Årets avskrivningar fasad och tak	-368 100	-368 104
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 594 933</b>	<b>-9 276 637</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>156 345 930</b>	<b>157 664 226</b>
Taxeringsvärden byggnader	94 192 000	94 192 000
Taxeringsvärden mark	56 457 000	56 457 000
	<b>150 649 000</b>	<b>150 649 000</b>

**Not 6 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	<b>Räntesats</b>	<b>Datum för</b>	<b>Lånebelopp</b>	<b>Lånebelopp</b>
<b>Långgivare</b>	<b>%</b>	<b>ränteändring</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Nordea Hypotek	0,421	2021-11-17	18 800 000	18 900 000
Nordea Hypotek	0,344	2021-03-30	2 000 000	2 000 000
Nordea Hypotek	0,414	2021-12-20	19 100 000	19 200 000
			<b>39 900 000</b>	<b>40 100 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			200 000	200 000

Beräknad amortering de närmsta 5 åren är 200 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 38,9 mkr.

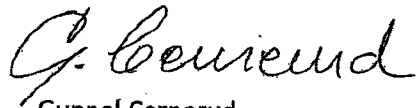
I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

**Not 7 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Företagsinteckning	74 000 000	74 000 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	0	0
	<b>74 000 000</b>	<b>74 000 000</b>

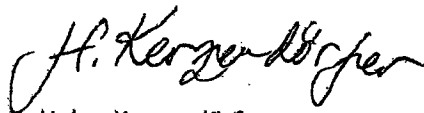
Stockholm 2021 - 05-19



Gunnel Cernerud  
Ordförande



Östen Andersson



Helen Kerzendörfer



Lousie Vaerlien



Robert Sterling-Berglund

Min revisionsberättelse har lämnats 2021-05-20



Eva Stein  
Auktoriserad revisor