

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLOCKHAMMAREN

Org. nr. 769612-3574

ÅR 2012

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2012-01-01 - 2012-12-31.**

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 13 juni 2012

Ordinarie:

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

Suppleanter:

Joachim Mårtensson

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 13 juni 2012

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

✓

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 13 juni 2012.

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

Under året har 3 (f.å 9) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 50 (f.å 49) 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.

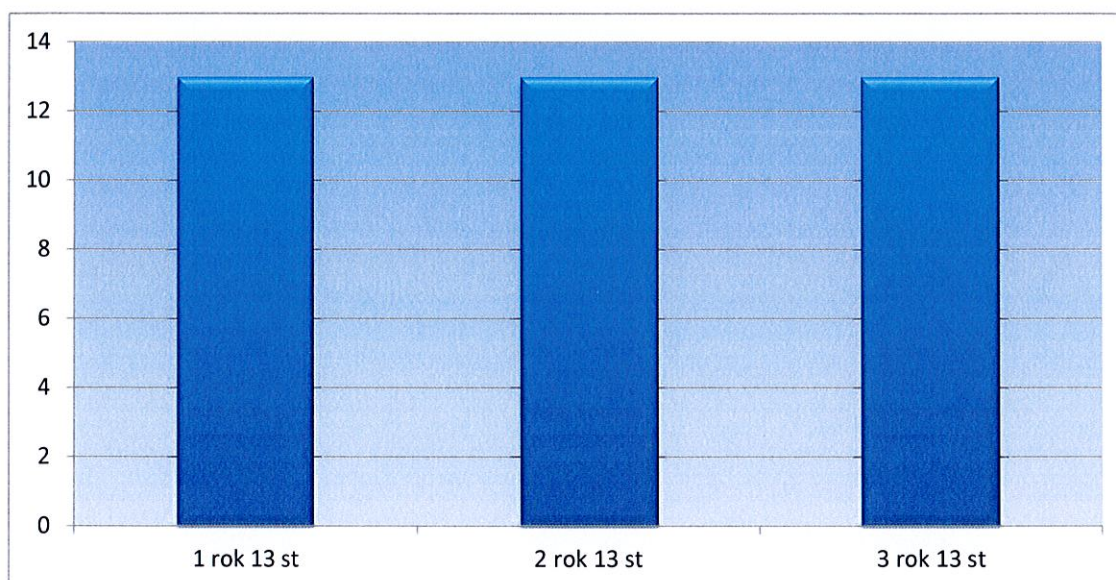
Nybyggnadsår och värdeår är 2007.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	33 200 000	33 200 000
Varav byggnader:	25 000 000	25 000 000
Varav mark:	8 200 000	8 200 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos IF Skadeförsäkringar.

På fastigheten finns två stycken bostadshus innehållande 39 stycken lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är 2 178 kvm.

Lägenhetsfördelning



7

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 under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Under året har en trädgårdsgrupp utsets. Dessutom har en trädgårdsgrill köpts in.

Under året har staket av typ "Gärdesgård" satts upp.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

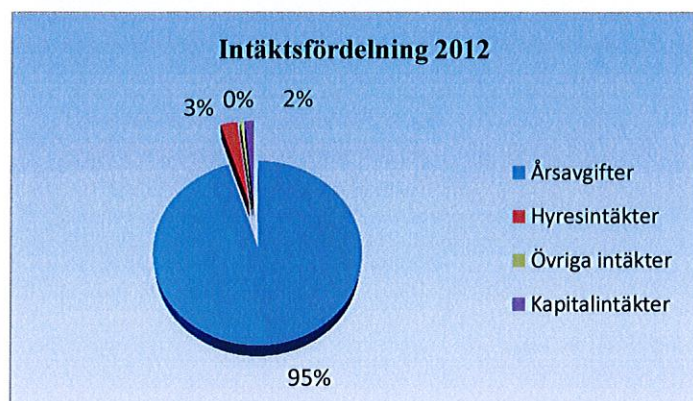
Ekonomi

Årsavgiften har varit oförändrad under 2012.

Årets resultat är ca 170 tkr bättre än budgeterat resultat främst tack vare lägre räntekostnader.

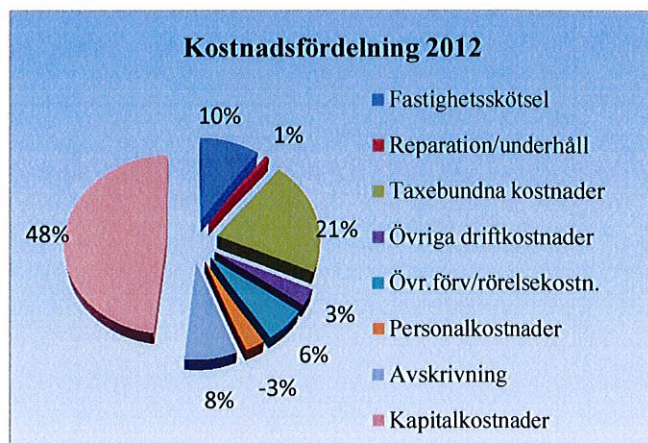
✓

Fördelning intäkter och kostnader



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 957
Hyresintäkter	57
Övriga intäkter	10
Kapitalintäkter	32
Summa	2 056

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	172
Reparation/underhåll	13
Taxebundna kostnader	360
Övriga driftkostnader	55
Fastighetsskatt	0
Övr.förv/rörelsekostn.	107
Personalkostnader	-49
Avskrivning	134
Kapitalkostnader	831
Summa	1 622



Flerårsjämförelse/nyckeltal	2012	2011	2010	2009	2008
Nettoomsättning, tkr	2 025	2 012	2 012	1 998	1 900
Resultat efter fin. poster, tkr	434	373	413	475	188
Balansomslutning, tkr	62 529	62 298	61 881	61 302	60 935
Soliditet, %	59%	58%	58%	58%	57%
Kassalikviditet, %	769%	408%	350%	275%	148%
Snittränta, %	3,26%	3,38%	3,41%	3,75%	4,93%
Årsavgift, kr/kvm boyta	899	899	899	899	856
Lån, kr/kvm boyta	11 700	11 700	11 700	11 723	11 769
Ränta, kr/kvm boyta	381	396	399	440	580
Värme, kr/kvm boyta	108	105	112	108	106
El, kr/kvm boyta	33	34	36	19	45
Vatten, kr/kvm boyta	17	17	17	13	9

✓

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren
769612-3574

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 226 405
årets vinst	434 273
	1 660 678
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	55 000
i ny räkning överföres	1 605 678
	1 660 678

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

a/

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	2 014 506	1 997 176
Övriga rörelseintäkter	2	10 212	15 128
		2 024 718	2 012 304
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-171 798	-159 137
Reparationer	4	-12 781	-47 843
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-359 939	-357 827
Övriga driftkostnader	6	-54 504	-52 333
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-106 812	-88 243
Personalkostnader	8	49 032	-26 450
		-656 803	-731 833
Rörelseresultat före avskrivningar		1 367 915	1 280 471
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-134 375	-125 375
Rörelseresultat		1 233 540	1 155 096
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		31 587	33 731
Räntekostnader		-830 854	-865 430
Räntesubventioner	9	0	49 468
Resultat efter finansiella poster		434 273	372 865
Skatter		0	1 228
Årets resultat		434 273	374 093

7

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	59 916 000	60 042 000
Maskiner, inventarier och installationer	11	67 000	75 375
		59 983 000	60 117 375
Summa anläggningstillgångar		59 983 000	60 117 375
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 324	0
Skattefordringar		9	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 003	32 381
		35 336	32 381
Kassa och bank	16	2 510 327	2 148 398
Summa omsättningstillgångar		2 545 663	2 180 779
SUMMA TILLGÅNGAR		62 528 663	62 298 154

2/

BALANSRÄKNINGAR	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		30 745 000	30 745 000
Upplåtelseavgifter		4 090 000	4 090 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		220 000	165 000
		35 055 000	35 000 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 226 405	907 312
Årets resultat		434 273	374 093
		1 660 678	1 281 405
Summa eget kapital		36 715 678	36 281 405
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	25 482 000	25 482 000
Summa långfristiga skulder		25 482 000	25 482 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 168	122 161
Skatteskulder		0	-9
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		63 959	141 150
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	222 858	271 447
Summa kortfristiga skulder		330 985	534 749
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		62 528 663	62 298 154

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	25 657 000	25 657 000
------------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

2/

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		434 273	372 865
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		134 375	125 375
Betald skatt		0	1 228
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		568 648	499 468
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		-2 955	4 372
Förändring av kortfristiga skulder		-203 764	42 923
Kassaflöde från den löpande verksamheten		361 929	546 763
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		0	-83 750
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-83 750
Årets kassaflöde		361 929	463 013
Likvida medel vid årets början		2 148 398	1 685 385
Likvida medel vid årets slut	16	2 510 327	2 148 398

a/

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:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2012	2011
	Årsavgifter bostäder	1 957 176	1 957 176
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	57 330	40 000
		2 014 506	1 997 176
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2012	2011
	Överlåtelse- & pantavgifter	9 560	14 496
	Övriga intäkter	652	632
		10 212	15 128
Not 3	Fastighetsskötsel	2012	2011
	Fastighetsskötsel enligt avtal	13 948	15 117
	Städ	58 231	54 277
	Hiss service	23 203	22 568
	Marskötsel	44 176	38 014
	Snöröjning/Halkbekämpning	31 712	28 059
	Förbrukningsmaterial	528	1 102
		171 798	159 137

✓

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren
769612-3574

Not 4	Reparationskostnader	2012	2011
	Reparation byggnader	1 226	13 046
	Reparation tvättstuga	0	10 128
	Reparation installationer	11 555	24 669
		12 781	47 843
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2012	2011
	El	70 964	73 471
	Fjärrvärme	234 313	229 415
	Vatten	36 548	36 845
	Sophämtning	18 114	18 096
		359 939	357 827
Not 6	Övriga driftkostnader	2012	2011
	Fastighetsförsäkringar	20 772	19 222
	Tv/Bredband	33 732	33 111
		54 504	52 333
Not 7	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2012	2011
	Förbrukningsinventarier	13 546	416
	Indrivningskostnader	346	366
	Revisionsarvode	11 600	14 300
	Arvode ekonomisk förvaltning	43 252	41 624
	Övriga externa tjänster	19 372	15 050
	Övriga omkostnader	18 696	16 487
		106 812	88 243
Not 8	Anställda och personalkostnader		
	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2012	2011
	Arvoden till styrelsen	-48 000	20 000
	Övriga ersättningar	0	166
	Arbetsgivaravgifter	-15 082	6 284
	Övriga personalkostnader	14 050	0
		-49 032	26 450
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

Not 9 Röntesubventioner

Röntesubvention avser bidrag enligt förordningen SFS 1992:0986 om statlig bostadsbyggnadssubvention. Subventionsräntan är 4,82% för innevarande 5-års period.

Räntebidragen har successivt avvecklats under perioden 2007-2011 och inget räntebidrag har utgått från och med år 2012.

a/

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren
769612-3574

Not 10 Byggnader och mark	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	44 392 000	44 392 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 392 000	44 392 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-350 000	-233 000
Årets avskrivningar	-126 000	-117 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-476 000	-350 000
Mark		
Ingående markvärde	16 000 000	16 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 000 000	16 000 000
Utgående planenligt restvärde	59 916 000	60 042 000
Taxeringsvärden byggnader	25 000 000	25 000 000
Taxeringsvärden mark	8 200 000	8 200 000
	33 200 000	33 200 000
Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2012	2011
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	83 750	0
Årets anskaffningsvärde	0	83 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 750	83 750
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	-8 375	0
Årets avskrivningar enligt plan	-8 375	-8 375
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-16 750	-8 375
Utgående planenligt restvärde	67 000	75 375
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2012	2011
Tv/Bredband	8 683	8 433
Försäkring	7 039	6 402
Förvaltningsarvode	11 281	10 813
Upplupet räntebidrag	0	6 733
	27 003	32 381

7/

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren
769612-3574

Not 13 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	165 000	55 000 *	220 000
Balanserat resultat	907 312	319 093	1 226 405
Resultat föregående år	374 093	-374 093	0
Årets resultat	0	434 273	434 273
* Avsättning enligt stämmobeslut		55 000	
		55 000	

Not 14 Skulder till kreditinstitut

			2012	2011
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank AB	3,01%	tre månaders ränta	8 552 000	8 552 000
Swedbank AB	3,04%	2013-01-24	8 552 000	8 552 000
Swedbank AB	2,84%	2013-03-26	4 000 000	4 000 000
Swedbank AB	4,22%	2013-12-06	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 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Räntekostnader	124 228	128 911
Styrelsearvode	20 000	68 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	6 284	21 366
Revisionsarvode	12 000	11 650
Fjärrvärme	40 126	27 358
El	6 744	5 812
Städning	13 476	8 350
	222 858	271 447

✓

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren
769612-3574

Not 16 Likvida medel

2012

2011

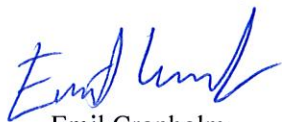
Likvida medel

Kassa och bank

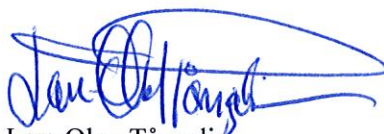
2 510 327

2 148 398

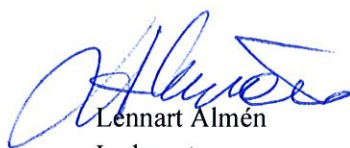
Bandhagen den 5 mars 2013



Emil Cronholm
Ledamot

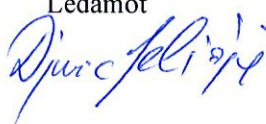


Lars-Olov Tängelin
Ledamot



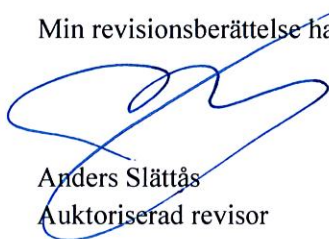
Lennart Almén
Ledamot

Jelisije Djuric
Ledamot



Bertil Larsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 april 2013.



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 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 revisionssed. För den auktoriserade/godkända revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2012 och av dess finansiella resultat 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 vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Klockhammaren för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

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 2013-04-03



Anders Slättås
Auktoriserad revisor