

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KLOCKHAMMAREN

Org. nr. 769612-3574

ÅR 2015

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSÅRET
2015-01-01 - 2015-12-31.**

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, 124 70 Bandhagen.

Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2015

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

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 2 juni 2015

Ordinarie:

Emil Cronholm	Ordförande
Bertil Larsson	Ledamot
Mathias Sundström	Ledamot
Lennart Almén	Ledamot
Tobias Sundstrand	Ledamot

Suppleanter:

Mina Bredberg
Joachim Mårtensson
Lars-Olof Tångelin

Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie:

Anders Slättås Auktoriserad revisor

Suppleant:

Jenny Kindvall

Valberedning

Solveig Larsson Sammankallande
Nina Brantros
Lisa Samnerud

Ordinarie föreningsstämman hölls den 2 juni 2015.

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

Fastigheten

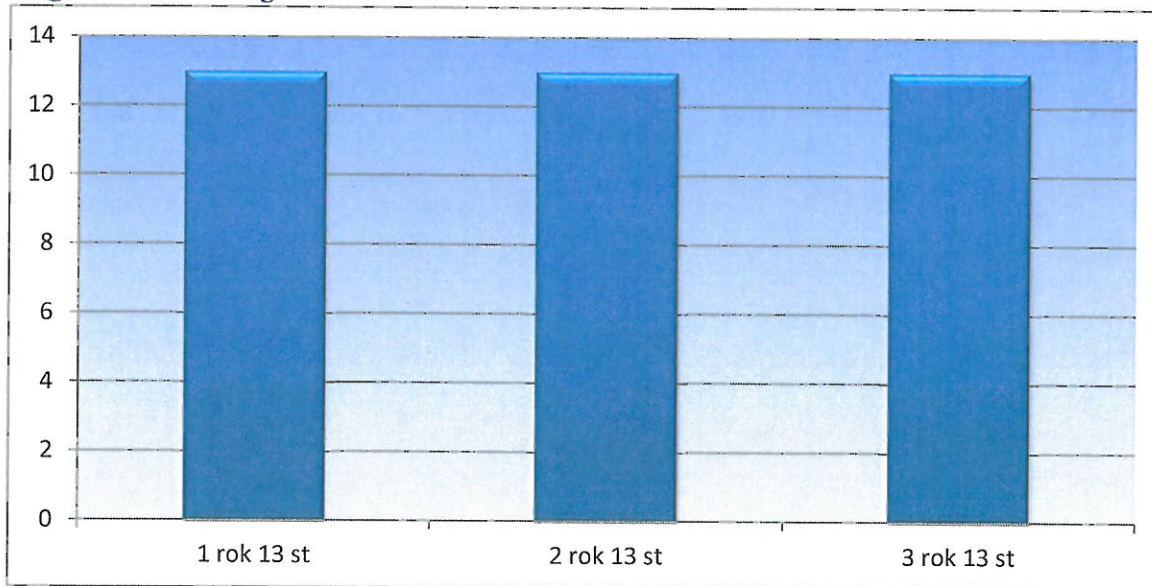
Fastighetsbeteckning: Svedjefallet 2, Stockholm kommun.

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 Folksam.

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.

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	AS Underhåll AB och Miele Service avtal
Städning	AS Underhåll AB
Markskötsel	ISV Transport AB
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

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

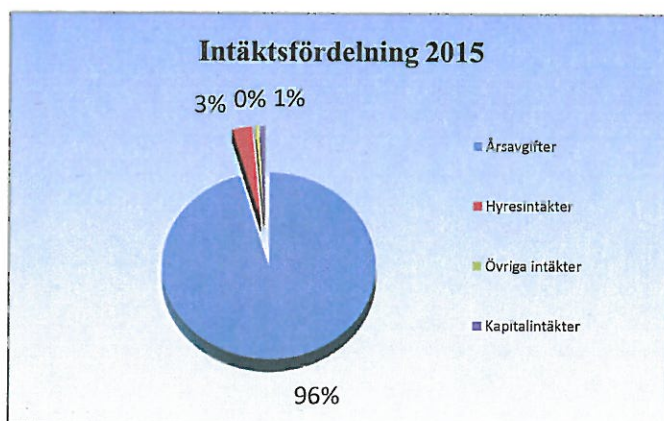
Rörelsekostnader - kostnader som kan härröras till förenings drift som t ex reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

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.

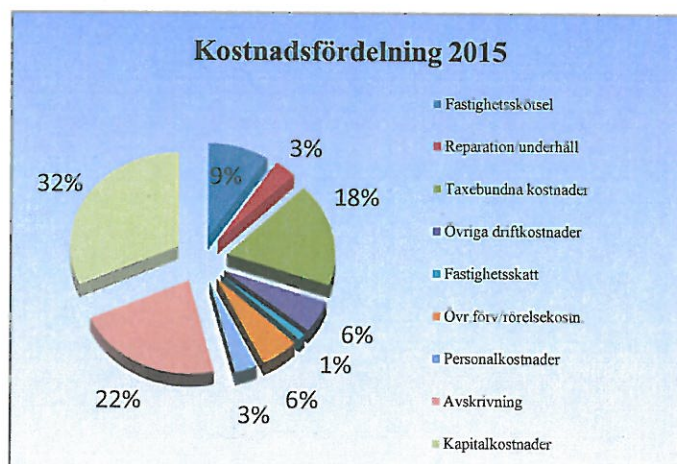
Utfall, tkr	2015	2014
Intäkter	2 031 062	2 032 842
Rörelsekostnader (exkl. årets underhållskostnader)	-944 940	-812 028
Kapitalkostnader	-632 769	-667 457
Slitagekostnader	-55 000	-55 000
	398 353	498 357

7



Intäkter	Tkr
Årsavgifter	1 957
Hyresintäkter	63
Övriga intäkter	11
Kapitalintäkter	16
Summa	2 048

Kostnader	Tkr
Fastighetsskötsel	186
Reparation/underhåll	68
Taxebundna kostnader	365
Övriga driftkostnader	114
Fastighetsskatt	24
Övr.förv/rörelsekostn.	118
Personalkostnader	70
Avskrivning	452
Kapitalkostnader	649
Summa	2 046



Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningens underhållsplan uppdaterades år 2012 och styrelsen gör en årlig genomgång. Avsättning till fond för yttre underhåll ska enligt stadgar ske med lägst 25 kr/kvm (=55 tkr totalt). Enligt underhållsplanen krävs en avsättning med 51 kr/kvm (=110 tkr totalt). Årets förslag till avsättning finns under resultatdisposition.

Medlemsinformation

Under året har 7 (f.å 5) bostadsrätter överlåtits. Antal medlemmar per den 31 december 2015 var 52 (f.å 53). 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	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning, tkr	2 020	2 020	2 020	2 015	1 997
Resultat efter fin. poster, tkr	1	101	156	434	373
Balansomslutning, tkr	62 855	62 799	62 682	62 529	62 298
Soliditet, %	59%	59%	59%	59%	58%
Kassalikviditet, %	1094%	991%	866%	769%	408%
Snittränta, %	2,54%	2,76%	3,09%	3,26%	3,38%
Årsavgift, kr/kvm boyta	899	899	899	899	899
Lån, kr/kvm boyta	11 720	11 700	11 700	11 700	11 700
Ränta, kr/kvm boyta	298	323	362	381	396
Värme, kr/kvm boyta	108	111	118	108	105
El, kr/kvm boyta	28	29	33	33	34
Vatten, kr/kvm boyta	20	19	18	17	17

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	1 857 137
årets vinst	1 058
	1 858 195
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	55 000
till fond för yttre underhåll avsätts utöver stadgar	55 000
i ny räkning överföres	1 748 195
	1 858 195

Avsättning för yttre underhåll utöver stadgar föreslås ske enligt aktuell underhållsplan.

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelsens kostnader			
Nettoomsättning	1	2 019 801	2 019 926
Övriga rörelseintäkter	2	11 261	12 916
Summa rörelseintäkter mm		2 031 062	2 032 842
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-757 804	-660 369
Övriga externa kostnader	4	-117 621	-108 288
Personalkostnader	5	-69 515	-43 371
Avskrivningar		-452 295	-452 295
Summa rörelsekostnader		-1 397 235	-1 264 323
Rörelseresultat		633 827	768 519
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 485	35 840
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 254	-703 297
Resultat efter finansiella poster		1 058	101 062
Årets resultat		1 058,00	101 062

7

BALANSRÄKNINGAR	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	58 891 160	59 335 080
Maskiner, inventarier och installationer	7	86 875	50 250
		58 978 035	59 385 330
Summa anläggningstillgångar		58 978 035	59 385 330
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	44 227	43 502
		44 227	43 502
Kassa och bank			
Kassa och bank	9	3 833 028	3 370 501
		3 833 028	3 370 501
Summa omsättningstillgångar		3 877 255	3 414 003
SUMMA TILLGÅNGAR		62 855 290	62 799 333

BALANSRÄKNINGAR

Not

2015-12-31

2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser	30 745 000	30 745 000
Upplåtelseavgifter	4 090 000	4 090 000
Fond för yttre underhåll	280 662	225 662
Summa bundet eget kapital	35 115 662	35 060 662

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 857 137	1 811 075
Årets resultat	1 058	101 062
Summa fritt eget kapital	1 858 195	1 912 137

Summa eget kapital

36 973 857 36 972 799

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	11	25 527 170	25 482 000
Summa långfristiga skulder		25 527 170	25 482 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		54 539	46 676
Skatteskulder		47 917	47 297
Övriga kortfristiga skulder		500	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	251 307	250 461
Summa kortfristiga skulder		354 263	344 534

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

62 855 290 62 799 333

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

2/

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	1%	1%
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 föregående år.

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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning:

Årsavgifter och hyror.

Soliditet:

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet:

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

2/

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Nettoomsättning	2015	2014
	Årsavgifter bostäder	1 957 176	1 957 176
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	62 625	62 750
		2 019 801	2 019 926
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2015	2014
	Överlåtelse- & pantavgifter	11 021	12 121
	Övriga intäkter	240	795
		11 261	12 916
Not 3	Driftkostnader	2015	2014
	<i>Fastighetsskötsel</i>		
	Fastighetsskötsel enligt avtal	23 888	14 506
	Städ	53 226	42 733
	Hisservice	24 667	24 185
	Markskötsel	45 509	12 754
	Snöröjning/Halkbekämpning	26 875	48 250
	Förbrukningsmaterial	11 952	2 567
		186 117	144 995
	<i>Reparationskostnader</i>		
	Reparation hiss	3 103	0
	Reparation tvättstuga	0	13 965
	Reparation installationer	65 207	15 152
		68 310	29 117
	<i>Taxebundna kostnader och uppvärmning</i>		
	El	60 322	62 805
	Fjärrvärme	234 333	242 726
	Vatten	43 914	42 213
	Sophämtning	26 803	25 235
		365 372	372 978
	<i>Övriga driftkostnader</i>		
	Fastighetsförsäkringar	22 337	21 749
	Tv/Bredband	91 449	67 818
		113 786	89 567
	<i>Fastighetsavgift</i>		
	Fastighetsavgift bostäder	24 219	23 712
		24 219	23 712
	Totalt driftkostnader	757 804	660 369

Not 4	Övriga externa kostnader	2015	2014
	Förbrukningsinventarier	11 945	10 438
	Indrivningskostnader	579	712
	Förlust hyres- & avgiftsfordringar	0	3 061
	Revisionsarvode	16 550	14 450
	Arvode ekonomisk förvaltning	50 640	46 000
	Övriga externa tjänster	21 302	22 166
	Övriga omkostnader	16 605	11 461
		117 621	108 288
Not 5	Personalkostnader	2015	2014
	Löner, ersättningar och sociala kostnader		
	Lön fastighetsskötsel	4 000	0
	Arvoden till styrelsen	44 500	20 000
	Arbetsgivaravgifter	9 207	4 163
	Övriga personalkostnader	11 808	19 208
		69 515	43 371
Not 6	Byggnader och mark	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	44 392 000	44 392 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 392 000	44 392 000
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 056 920	-613 000
	Årets avskrivningar	-443 920	-443 920
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 500 840	-1 056 920
	Mark		
	Ingående markvärde	16 000 000	16 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 000 000	16 000 000
	Utgående planenligt restvärde	58 891 160	59 335 080
	Taxeringsvärden byggnader	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärden mark	9 400 000	9 400 000
		36 400 000	36 400 000

Not 7	Maskiner, inventarier och installationer	2015	2014
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	83 750	83 750
	Årets anskaffningsvärde	45 000	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 750	83 750
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Ingående avskrivningar enligt plan	-33 500	-25 125
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 375	-8 375
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-41 875	-33 500
	Utgående planenligt restvärde	86 875	50 250
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2015	2014
	Tv/Bredband	18 464	18 105
	Försäkring	7 553	7 232
	Förvaltningsarvode	13 025	12 625
	Serviceavtal	5 185	5 540
		44 227	43 502
Not 9	Likvida medel	2015	2014
	Den löpande verksamheten		
	Resultat efter finansiella poster	1 058	101 062
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	452 295	452 295
	Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	453 353	553 357
	Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
	Förändring av kortfristiga fordringar	-725	-11 742
	Förändring av kortfristiga skulder	9 729	16 198
	Kassaflöde från den löpande verksamheten	462 357	557 813
	Investeringsverksamheten		
	Förvärv av inventarier	-45 000	0
	Kassaflöde från investeringsverksamheten	-45 000	0
	Finansieringsverksamheten		
	Amorteringar	45 170	0
	Kassaflöde från finansieringsverksamheten	45 170	0
	Årets kassaflöde	462 527	557 813
	Likvida medel vid årets början	3 370 501	2 812 688
	Likvida medel vid årets slut	3 833 028	3 370 501

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	225 662	55 000 *	280 662
Balanserat resultat	1 811 075	46 062	1 857 137
Resultat föregående år	101 062	-101 062	0
Årets resultat	0	1 058	1 058
* Avsättning enligt stämmobeslut		55 000	
		55 000	

Not 11 Skulder till kreditinstitut

			2015	2014
Bank	%-sats	Villkorsändring		
Swedbank AB	2,90%	2015-12-18	0	8 552 000
Swedbank AB	2,82%	2015-11-25	0	8 552 000
Swedbank AB	1,82%	3-mån	0	4 000 000
Swedbank AB	2,72%	2016-10-27	4 378 000	4 378 000
Handelbanken	1,02%	2019-12-01	8 586 836	0
Handelbanken	1,15%	2019-12-30	8 562 334	0
Handelbanken	0,83%	2018-12-30	4 000 000	0
			25 527 170	25 482 000

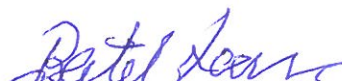
Bostadsrättsföreningen Klockhammaren
769612-3574

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2015	2014
Förskott avgifter & hyror	94 512	71 130
Räntekostnader	30 835	96 345
Styrelsearvode	44 500	20 000
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	10 709	6 284
Snöröjning/Halkbekämpning	5 375	0
Revisionsarvode	15 000	13 200
Fjärrvärme	33 259	37 721
El	5 309	5 781
Övrigt	11 808	0
	251 307	250 461

Bandhagen den 15/4 2016



Emil Cronholm
Ordförande



Bertil Larsson
Ledamot



Mathias Sundström
Ledamot



Lennart Almén
Ledamot



Tobias Sundstrand
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/4 2016.



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 2015 (räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31).

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 2015 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.

7

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 2015 (räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31).

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.

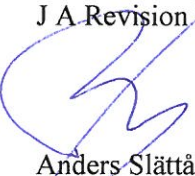
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm 2016-04-29

J A Revision KB



Anders Slättås

Auktoriserad revisor