

Årsredovisning
för
Brf Klockstapeln
769614-5072

Räkenskapsåret
2020

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-11
Underskrifter	12

Styrelsen för Brf Klockstapeln, 769614-5072, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Bibliotekarien 2, Arkitektvägen 11-15, 168 32 i Bromma. Fastigheten består av lägenheter, totalt 15 stycken samt ett garage. 14 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt på obegränsad tid. 1 lägenhet är hyresrätt. Garaget är upphyrt med ömsesidig uppsägning av 3 månader.

BRF Klockstapeln, (Bibliotekarien 2) är en av Stockholms Stadsmuseum K-märkt fastighet av näst högsta klassen Grönt. Detta innebär att föreningen har ett ansvar att ta hand om huset enligt vissa krav.

Fastighetsuppgifter

Lägenhetsfördelning:

6 lägenheter, 2 rum och kök, cirka 45 m²

6 lägenheter, 1,5 rum, cirka 41 m²

3 lägenheter, 3 rum och kök, cirka 72 m²

Fastigheten förvärvades den 2 juni 2010 och är från detta datum försäkrad med fullvärdesgaranti hos Brandkontoret.

Avtal (inklusive teknisk och ekonomisk förvaltning):

Fastighetsförvaltning: Driftia

Ekonomisk förvaltning: ViRedo

Städning: Städkompaniet

Fastighetsjour: Securitas

Vatten o avlopp: Sthlm Vatten

Värme: Bergvärme med stöd av el

El: Ellevio (Fortum) upphandlat av Kundkraft

Hushållssopor: Stockholm vatten & avfall, upphandlat genom Stockholm Stad.

Kabel-TV/internet: Telia Gruppabonnemang

Styrelse och övriga förtroendevalda

Styrelsen har från årsstämman 2020 följande sammansättning:

Styrelseledamöter:	Tove Willart	Ordförande
	Emma Rennerhorn	Vice ordförande
	Rickard Hammarberg	Ledamot
	Johan Karlsson	Ledamot
	Anna Johansson	Ledamot

Styrelsesuppleanter: Louise Zetterlund
Jesper Jakobsson

Valberedning: Helen Alfvegren

Revisor: Per Artvin Extern revisor

Styrelsen har haft nio protokollförda sammanträden 2020.

Föreningen har sitt säte i Stockholm .

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Upphandling av portar

Föreningen har gjort en upphandling av renovering av portar (tot. 3 st) Styrelsen valde Fönsterhantverkarna AB som leverantör, och portarna renoverades under jan -mars 2020. Även kodlås till varje port har installerats. Detta utfördes av Låspunkten AB.

Renovering av balkonger

Balkonger renoverades av Alcona AB med start v 34 2020. Arbetet var slut besiktigt och godkända att tas i bruk 2020-11-25.

Ny fastighetsskötare

Efter uppsagt avtal med Per Qvenild, valde styrelsen att inleda ett samarbete med Driftia Förvaltning avseende fastighetsskötsel.

Ändring av sophantering

Från att ha nedkast i varje trappuppgång med som i sin tur leder till ergonomiska för sophämtare så har föreningen ändrat rutinerna till att ha kärl för hushållssopor samt matavfallskärl utanför huset istället. Detta medför även en kostnadsbesparing då sophämtning endast sker en gång i veckan istället för två som tidigare.

Underhållsplan

Styrelsen följer och uppdaterar den föreslagna planen kontinuerligt.

Ekonomi

Föreningens årsavgifter är i genomsnitt 941kr/m2. Garageintäkterna 3500:-/månad.
Föreningen erlägger kommunal fastighetsavgift med 1243:- bostadslägenhet, dock högst 0,4% av fastighetens taxeringsvärde, belöpande på bostäder.

Taxeringsvärdet framgår i not. 6

Budget för nästkommande år

I budgeten för 2021 uppgår föreningens intäkter till 674 090 tkr, drift, underhåll och övriga kostnader 695 158 tkr och räntor 109 650 tkr, vilket ger ett resultat om -130 718 tkr exkl avskrivningar för 2021.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat balanseras i en ny räkning.

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Medlemsinformation

Vid verksamhetsårets slut uppgick medlemsantalet till 20 stycken.

Under 2020 har 1 lägenhet bytt ägare.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 1.183:- . Ev pantsättningsavgift debiteras köparen med fn 447:-.

Föreningen är medlem i Fastighetsägarföreningen.

Garage hyrs ut till en hyra av 3500kr/mån.

Flerårsöversikt (kr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	676 431	677 744	687 846	653 402
Resultat efter finansiella poster	-1 693 983	-210 707	-109 022	-319 473
Soliditet (%)	73	75	75	69

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Uppskrivnings fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	18 176 019	241 575	13 131 844	-14 284 498	-210 707	17 054 233
Disposition av föregående års resultat:				-210 707	210 707	0
Yttre Fond		46 200		-46 200		0
Årets resultat					-1 693 983	-1 693 983
Belopp vid årets utgång	18 176 019	287 775	13 131 844	-14 541 405	-1 693 983	15 360 250

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-14 541 405
årets förlust	-1 693 983
	-16 235 388

behandlas så att

Avsättning till fond för yttre underhåll	46 200
i ny räkning överföres	-16 281 588
	-16 235 388

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	676 431	677 744
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		676 431	677 744
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-2 173 351	-672 144
Personalkostnader	4	-7 200	-6 300
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-103 253	-105 018
Summa rörelsekostnader		-2 283 804	-783 462
Rörelseresultat		-1 607 373	-105 718
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 610	-104 989
Summa finansiella poster		-86 610	-104 989
Resultat efter finansiella poster		-1 693 983	-210 707
Resultat före skatt		-1 693 983	-210 707
Årets resultat		-1 693 983	-210 707

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	17 921 395	18 016 385
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	285 385	292 388
Inventarier, verktyg och installationer	8	0	1 260
Summa materiella anläggningstillgångar		18 206 780	18 310 033
Summa anläggningstillgångar		18 206 780	18 310 033
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		114 023	117 995
Övriga fordringar		20 901	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 662	0
Summa kortfristiga fordringar		140 586	117 997
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		1 336 991	1 327 720
Summa kortfristiga placeringar		1 336 991	1 327 720
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 415 686	3 057 921
Summa kassa och bank		1 415 686	3 057 921
Summa omsättningstillgångar		2 893 263	4 503 638
SUMMA TILLGÅNGAR		21 100 043	22 813 671

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 176 019	18 176 019
Uppskrivningsfond		13 131 844	13 131 844
Fond för yttre underhåll		287 775	241 575
Summa bundet eget kapital		31 595 638	31 549 438
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-14 541 405	-14 284 498
Årets resultat		-1 693 983	-210 707
Summa fritt eget kapital		-16 235 388	-14 495 205
Summa eget kapital		15 360 250	17 054 233
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	5 500 000
Summa långfristiga skulder		0	5 500 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		5 500 000	0
Leverantörsskulder		5 929	29 362
Skatteskulder		42 090	40 710
Övriga skulder		0	50
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		191 774	189 316
Summa kortfristiga skulder		5 739 793	259 438
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 100 043	22 813 671

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag för första gången vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>ÅR</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	200
-Maskiner och andra tekniska anläggningar	50
-Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:

	2020	2019
Hysesintäkter bostäder	64 452	64 452
Årsavgifter	524 126	524 126
Hysesintäkter garage	42 000	41 500
Övriga intäkter	45 853	47 666
	676 431	677 744

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020	2019
El	-117 726	-165 673
Vatten/Avlopp	-23 442	-11 435
Renhållning och städning	-51 866	-46 401
Reparation och underhåll	-1 762 963	-191 926
Tomträttsavgäld	-52 500	-53 581
Fastighetsskatt	-21 435	-20 655
KabelTV	-6 193	-2 771
Fastighetsförsäkring	-7 928	-13 367
Revisionsarvoden	-15 875	-15 375
Ekonomisk förvaltning	-38 252	-37 500
Övriga kostnader	-75 171	-113 460
	-2 173 351	-672 144

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvoden som inte är lön	-7 200	-6 300
Totala löner, andra ersättningar	-7 200	-6 300

Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	-94 990	-94 990
Maskiner och andra tekniska anläggningar	-7 003	-7 003
Invetarer, verktyg och installationer	-1 260	-3 025
	-103 253	-105 018

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 916 581	18 916 581
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 916 581	18 916 581
Ingående avskrivningar	-900 196	-805 206
Årets avskrivningar	-94 990	-94 990
Utgående ackumulerade avskrivningar	-995 186	-900 196
Utgående redovisat värde	17 921 395	18 016 385
Taxeringsvärden byggnader	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärden mark	7 400 000	7 400 000
	15 400 000	15 400 000

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	348 251	348 251
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	348 251	348 251
Ingående avskrivningar	-55 863	-48 860
Årets avskrivningar	-7 003	-7 003
Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 866	-55 863
Utgående redovisat värde	285 385	292 388

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 575	26 575
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 575	26 575
Ingående avskrivningar	-25 315	-22 290
Årets avskrivningar	-1 260	-3 025
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 575	-25 315
Utgående redovisat värde	0	1 260

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen

Långivare	Räntesats %	Datum för villkorsändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB (Publ)	1,74	2021-01-04	2 750 000	2 750 000
Stadshypotek AB (Publ)	1,74	2021-03-30	2 750 000	2 750 000
			5 500 000	5 500 000

Kortfristig del av långfristig skuld 5 500 000

*Från 2020 klassificeras lån som förfallet inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen.

Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	8 600 000	8 600 000
	8 600 000	8 600 000

Not 11 Eventualförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Eventualförpliktelser	0	0
	0	0

Underskrifter

Stockholm 2021-04-18



Tove Willart
Ordförande



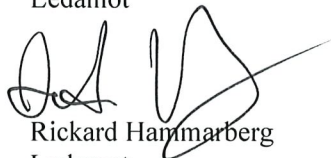
Emma Rennerhorn
Ledamot



Anna Johansson
Ledamot



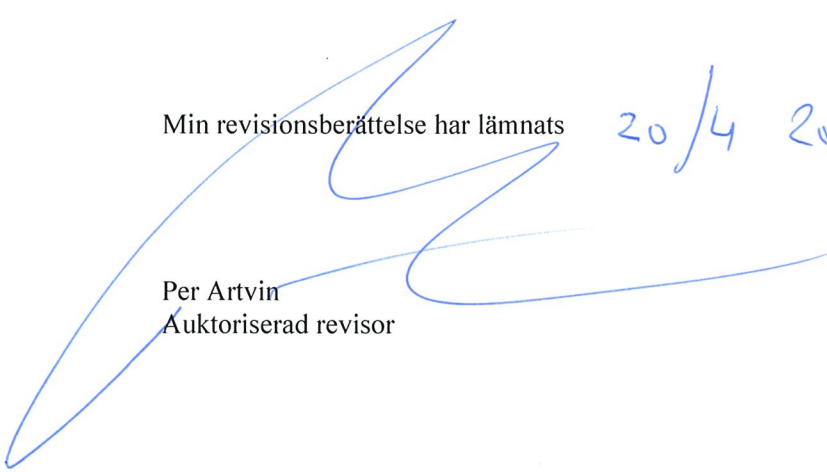
Johan Karlsson
Ledamot



Rickard Hammarberg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

20/4 2021



Per Artvin
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klockstapeln

Org.nr. 769614-5072

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klockstapeln för år 2020.

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 2020 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klockstapeln för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

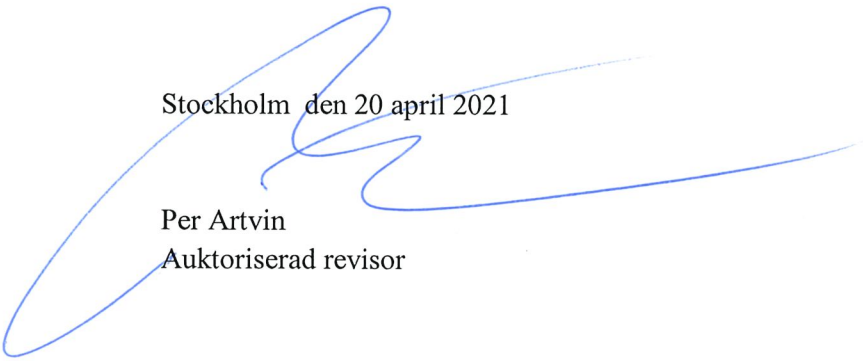
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.



Stockholm den 20 april 2021

Per Artvin
Auktoriserad revisor