

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

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

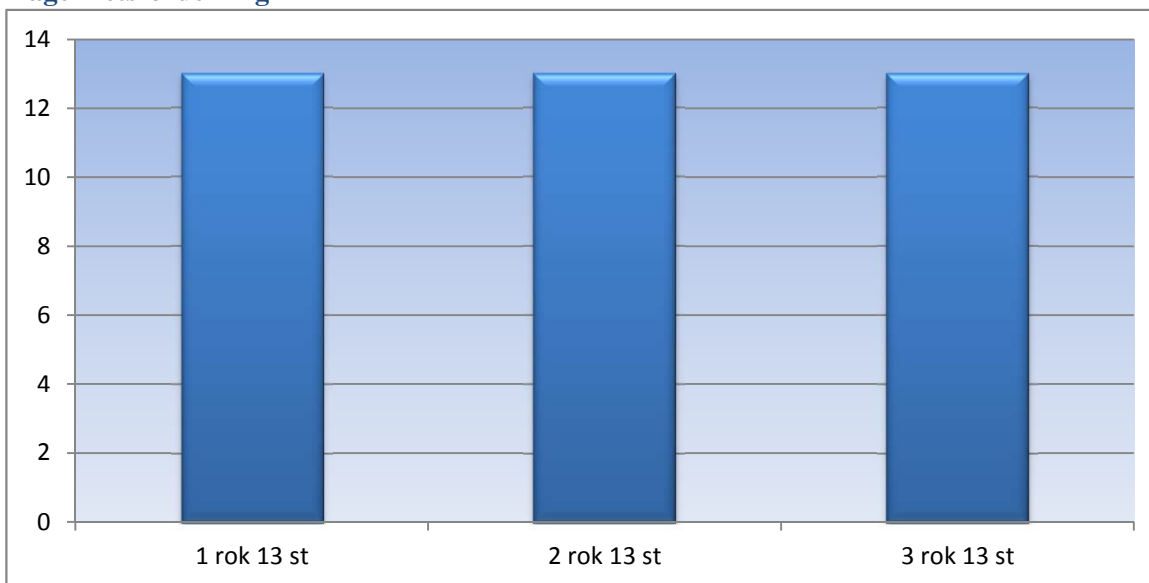
Fastighetsbeteckning: Svedjefallet 2, Stockholm kommun.

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.

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.

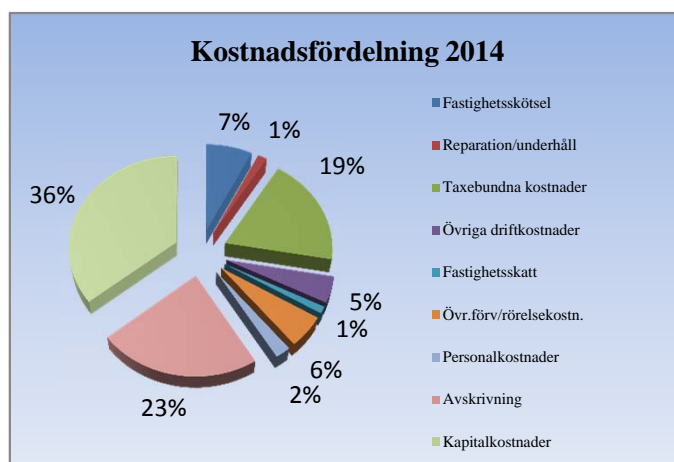
Slitagekostnader - kommande underhållskostnader som årets innehavare har gett upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

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
Hysesintäkter	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-platserna. 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
	<hr/>
	1 912 137
disponeras så att	
till fond för yttre underhåll avsätts enligt stadgar	55 000
i ny räkning överföres	1 857 137
	<hr/>
	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			
Fastighetsskötsel	3	-144 995	-152 030
Reparationer	4	-29 117	-24 489
Underhåll	5	0	-104 338
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-372 979	-397 197
Övriga driftkostnader	7	-89 567	-55 742
Fastighetsskatt	8	-23 712	-23 595
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	9	-108 288	-165 897
Personalkostnader	10	-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	11	59 335 080	59 779 000
Maskiner, inventarier och installationer	12	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	13	43 502	27 355
		43 502	31 760
Kassa och bank	14	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	15		
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	16	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	17	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	Fastighetsskötsel	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
		144 995	152 030
Not 4	Reparationskostnader	2014	2013
	Reparation tvättstuga	13 965	6 870
	Reparation installationer	15 152	17 619
		29 117	24 489
Not 5	Underhållskostnader	2014	2013
	Underhåll installationer	0	104 338
		0	104 338
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2014	2013
	El	62 805	72 365
	Fjärrvärme	242 726	255 985
	Vatten	42 213	39 295
	Sophämtning	25 235	29 552
		372 979	397 197
Not 7	Övriga driftkostnader	2014	2013
	Fastighetsförsäkringar	21 749	21 005
	Tv/Bredband	67 818	34 737
		89 567	55 742

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren
769612-3574

Not 8	Fastighetsskatt	2014	2013
	Fastighetsskatt bostäder	23 712	23 595
		23 712	23 595
Not 9	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 10	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
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0
Not 11	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 12 Maskiner, inventarier och installationer	2014	2013
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	83 750	83 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	83 750	83 750
Ackumulerade 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 13 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 14 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

Not 15 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 16 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.

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren
769612-3574

Not 17 Upplypna 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 2015

Emil Cronholm
Ordförande

Bertil Larsson
Ledamot

Lars-Olof Tångelin
Ledamot

Lennart Almén
Ledamot

Joachim Mårtensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

Anders Slättås
Auktoriserad revisor