

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Klockhammaren

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2012 och 2042.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-04-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-05-13 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Amar James Alklisly	Ordförande
Lennart Almén	Ledamot
K Karl H Gudmundsson Qureshi	Ledamot

Matilda Maria Elise Olausson	Suppleant
------------------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Revisor

Anders Slättås	Ordinarie Extern	J A Revision
----------------	------------------	--------------

Valberedning

Natalija Zivanovic	Sammanställande
--------------------	-----------------

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-30.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Svedjefallet 2	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Nordeuropa Försäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

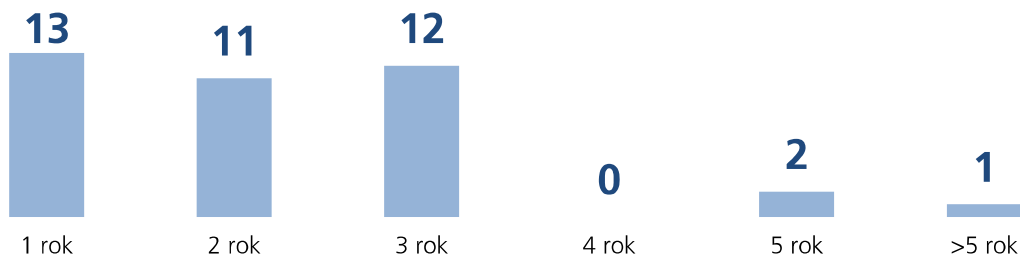
Fastigheten bebyggdes 2006 - 2007 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 2007.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 279 m², varav 2 279 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga

Kommentar

Tvättstuga med digital
bokningssystem

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2042.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av tak	2022	Pga dåligt tak utan takpapp lägger vi om hela taket på båda husen och byter från tegel till plåt
Installera Laddbox för elbilar 5 st	2021	Laddboxar för el och plug-in hybridbilar
Digital bokningssystem tvättstuga	2021	Den som bokar tvättid kommer bara in när man har bokat sin tid.
Se över kodlåsen till entréerna	2020	Börjar bli slitna
Ny energideklaration	2020	Löper ut mars 2020
Tvätta balkongerna	2020	Från alger och växter
Byta ut alla lampor i fastigheten till LED	2020	Avser trapphus, förråd, vind, grund och utomhusbelysning
Målning av grundmur	2019	Den grå grundmuren är målad
Nybyggd carport	2019	22 carport med eluttag
Målning av båda trapphusen	2018	Alla väggar målade i båda husen
Införskaffat matavfallskärl	2018	Medlemmar kan sortera matavfall separat från vanliga hushållssopor som blir till biovärme
Nya styrkort i fläktarna som styr ventilationen	2017	Uppdaterades i samband med vindsbygget
Köpt ett extra torkskåp	2017	Sålde mangeln och köpte torkskåp
Installerat laddstation för el-bil	2017	El-hybridbilar
Bytt bokningssystem för tvättstugan	2017	Digital bokningstavla
Köpt in nya trädgårdsmöbler	2017	
OVK	2017	I samband med vindsbygget gjordes ny OVK
Inreda vinder	2017	Vi ska sälja vindsytor och bygga lägenheter
Radonmätning	2017	Långtidsmätning 3 månader, klart februari 2018
Inspektion av hissar	2017	Godkända till mars 2019
Inköp av nya batterier till gräsklipparen	2016 - 2017	Nya batteri till klipparen
Köpt fler buskar till häcken	2016 - 2017	
Byggt 3 vindslägenheter som kopplats i hop med befintliga bostäder	2016 - 2017	3 av 4 vindslägenheter är klara och sålda till befintliga medlemmar.
Planerat underhåll	År	Kommentar
OVK	2023	I enlighet med besiktningsplanen.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Under det kommande året planerar styrelsen att gå en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.
Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps-och åldersanpassade.
Styrelsen planerar att upprätta en hållbarhetsplan med tydliga mål för kommande år.

Föreningens ekonomi

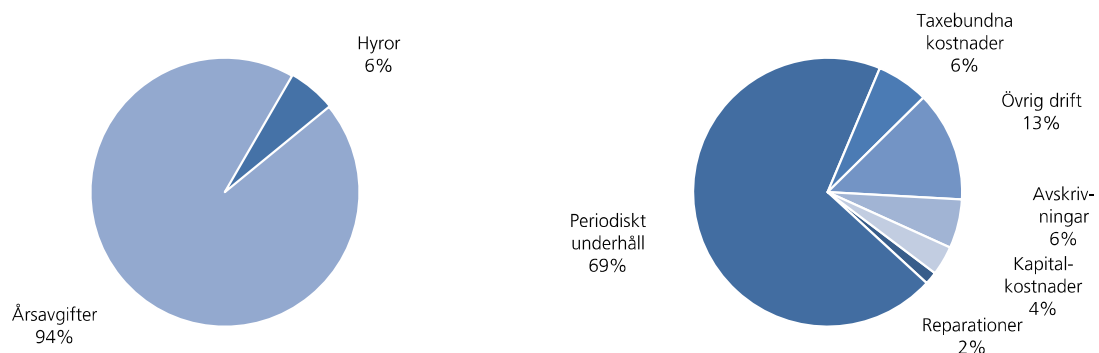
Enligt styrelsensbeslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 10%.

På grund av ränteläget kan det bli aktuellt med en höjning på avgifter under Q4 2023 alternativt Q1 2024.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 887 333	3 745 921
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	2 130 062	2 189 526
Finansiella intäkter	18 112	7 746
Minskning kortfristiga fordringar	0	27 611
Ökning av långfristiga skulder	4 914 132	0
Ökning av kortfristiga skulder	41 393	0
	7 103 698	2 224 883
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	7 569 664	1 694 635
Finansiella kostnader	291 583	210 235
Ökning av kortfristiga fordringar	6 027	0
Minskning av långfristiga skulder	0	85 868
Minskning av kortfristiga skulder	0	92 733
	7 867 274	2 083 471
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 123 758	3 887 333
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-763 575	141 412

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 519 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av dåligt tak har vi lagt om hela taket på båda husen och bytt från tegel till plåt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st
Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 56
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 8
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 54

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	875	873	857	875
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 282	11 126	11 163	11 201
Elkostnad/m ² totalyta	62	52	40	45
Värmekostnad/m ² totalyta	124	118	113	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	25	18	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	128	92	104	118
Soliditet (%)	50	59	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 200	-194	52	-76
Nettoomsättning (tkr)	2 123	2 111	2 059	2 051

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 279 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	31 153 000	0	0	31 153 000
Upplåtelseavgifter	4 090 000	0	0	4 090 000
Fond för yttre underhåll	125 001	111 000	-285 986	299 987
S:a bundet eget kapital	35 368 001	111 000	-285 986	35 542 987
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	1 759 525	-111 000	91 749	1 778 776
Årets resultat	-6 199 712	-6 199 712	194 237	-194 237
S:a fritt eget kapital	-4 440 187	-6 310 712	285 986	1 584 539
S:a eget kapital	30 927 814	-6 199 712	0	37 127 526

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-6 199 712
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 870 525
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-111 000
summa balanserat resultat	-4 440 187

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

125 000
-4 315 187

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	2 123 113	2 111 276
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 949	78 250
Summa rörelseintäkter		2 130 062	2 189 526
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-6 794 475	-1 224 991
Övriga externa kostnader	Not 5	-508 699	-213 366
Personalkostnader	Not 6	-266 489	-256 277
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-486 639	-486 639
Summa rörelsekostnader		-8 056 303	-2 181 274
RÖRELSERESULTAT		-5 926 241	8 252
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		18 112	7 746
Räntekostnader och liknande resultatposter		-291 583	-210 235
Summa finansiella poster		-273 471	-202 489
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-6 199 712	-194 237
ÅRETS RESULTAT		-6 199 712	-194 237

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader Not 8,12	58 428 438	58 915 077
Summa materiella anläggningstillgångar	58 428 438	58 915 077
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	58 428 438	58 915 077
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	19 500	4 483
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	996 504	1 705 238
Summa kortfristiga fordringar	1 016 004	1 709 721
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 152 750	2 216 581
Summa kassa och bank	2 152 750	2 216 581
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 168 754	3 926 302
SUMMA TILLGÅNGAR	61 597 192	62 841 379

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		35 243 000	35 243 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	125 001	299 987
Summa bundet eget kapital		35 368 001	35 542 987
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 759 525	1 778 776
Årets resultat		-6 199 712	-194 237
Summa fritt eget kapital		-4 440 187	1 584 539
SUMMA EGET KAPITAL		30 927 814	37 127 526
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 878 000	20 891 566
Summa långfristiga skulder		6 878 000	20 891 566
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	23 391 566	4 463 868
Leverantörsskulder		73 900	52 114
Skatteskulder		6 778	61 548
Övriga skulder		67 411	59 988
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	251 723	184 769
Summa kortfristiga skulder		23 791 378	4 822 287
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 597 192	62 841 379

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Carport	50 år	50 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	1 993 192	1 993 192
Årsavgifter - bortfall	0	-3 050
Hyror parkering	121 000	121 150
Överlåtelse/pantsättning	8 936	0
Öresutjämning	-14	-15
	2 123 113	2 111 276

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Extra statligt stöd	0	68 597
Övriga intäkter	6 949	9 653
	6 949	78 250

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	32 375	43 875
	Fastighetskötsel beställning	5 741	3 330
	Fastighetskötsel gård entreprenad	2 838	0
	Fastighetskötsel gård beställning	38 131	45 436
	Snöröjning/sandning	29 160	38 281
	Städning enligt beställning	0	13 297
	Hissbesiktning	3 793	3 714
	Myndighetstillsyn	1 890	0
	Gård	2 244	5 478
	Serviceavtal	21 919	21 291
	Förbrukningsmateriel	1 536	3 014
	Teleport/hissanläggning	3 448	3 349
	Brandskydd	41 419	5 925
	Fordon	0	1 070
		184 494	188 061
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	48 390	0
	Tvättstuga	17 189	24 105
	Entré/trapphus	6 664	2 406
	Lås	1 634	1 912
	VVS	11 734	10 059
	Värmeanläggning/undercentral	0	18 569
	Elinstallationer	4 831	0
	Hiss	0	11 113
	Balkonger/altaner	0	6 692
	Skador/klotter/skadegörelse	0	1 975
	Vattenskada	38 941	0
		129 383	76 831
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	1 206 469	0
	Tvättstuga	0	22 221
	Elinstallationer	0	137 194
	Tak	4 555 250	126 571
		5 761 719	285 986
	Taxebundna kostnader		
	El	140 699	117 616
	Värme	281 893	268 278
	Vatten	60 451	56 798
	Sophämtning/renhållning	36 216	38 878
		519 259	481 570
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	42 140	39 355
	Kabel-TV	42 547	40 596
	Bredband	55 692	55 692
		140 379	135 643
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	59 241	56 901
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	6 794 475	1 224 991

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	1 449	0
	Tele- och datakommunikation	0	4 532
	Inkassering avgift/hyra	1 020	0
	Hysesförluster	120	1
	Revisionsarvode extern revisor	20 500	20 750
	Föreningskostnader	450	450
	Styrelseomkostnader	12 124	121
	Fritids- och trivselkostnader	854	3 302
	Förvaltningsarvode	66 158	64 752
	Administration	127 692	25 946
	Korttidsinventarier	0	7 979
	Konsultarvode	277 908	85 534
	Föreningsavgifter	425	0
		508 699	213 366
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	96 699	93 742
	Löner	111 996	111 996
	Sociala kostnader	57 794	50 539
		266 489	256 277
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	458 063	458 063
	Förbättringar	28 576	28 576
		486 639	486 639

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	63 308 368	63 308 368
	Utgående anskaffningsvärde	63 308 368	63 308 368
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 393 291	-3 906 652
	Årets avskrivningar enligt plan	-486 639	-486 639
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 879 930	-4 393 291
	Planenligt restvärde vid årets slut	58 428 438	58 915 077
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 000 000	16 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	15 800 000	15 800 000
		48 800 000	48 800 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	48 800 000	48 800 000
		48 800 000	48 800 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	1 301	34 486
	Klientmedel hos SBC	488 169	620 440
	Fordringar kreditfakturor	24 195	0
	Räntekonto hos SBC	482 840	1 050 312
		996 504	1 705 238
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	299 987	271 512
	Reservering enligt stadgar	111 000	110 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-285 986	-81 525
	Vid årets slut	125 001	299 987

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,670 %	4 000 000	4 000 000	2023-12-30
Handelsbanken	0,940 %	8 562 334	8 562 334	2023-12-30
Handelsbanken	2,680 %	2 500 000	0	2023-01-20
Handelsbanken	3,700 %	4 378 000	4 378 000	2024-10-30
Handelsbanken	0,870 %	8 329 232	8 415 100	2023-12-01
Handelsbanken	2,010 %	2 500 000	0	2024-04-30
Summa skulder till kreditinstitut		30 269 566	25 355 434	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-23 391 566	-4 463 868	
		6 878 000	20 891 566	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 29 840 226 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	25 657 000	25 657 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Arvoden	0	1
Ränta	54 440	10 917
Avgifter och hyror	197 283	173 851
	251 723	184 769

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

Stockholm den / 2023

Amar James Alklisly
Ordförande

Lennart Almén
Ledamot

K Karl H Gudmundsson Qureshi
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Anders Slättås
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Klockhammaren

Org.nr 769612-3574

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klockhammaren för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-31 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.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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

Mina 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning,

Brf Klockhammaren, Org.nr 769612-3574

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 584a6ca9ae644b66c5fa74142451dcf324cad37e0f10cb5e891aac4a948946d407cad6d133ef2bcc1a2beda0dc7392a0989f9d7c1aa67a38bed358fce7197274

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. Mina 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 eventuella 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 Brf Klockhammaren för räkenskapsåret 2022 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 dag som framkommer av min digitala signatur

Anders Slättås
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se