

Brf Klockarbacken 8

Org.nr: 769620-1958

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Klockarbacken 8, organisationsnummer 769620-1958, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholm, Huddinge kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2009

Ekonomisk plan registrerades år 2010

Föreningens senaste stadgar registrerades år 2021

Föreningen förvärvade fastigheten år 2010

Kontakt med föreningen sker med Post: Brf Klockarbacken 8, Ängsnäsvägen 4, 141 46 Huddinge Email: info@brfklockarbacken8.se Hemsida: www.brfklockarbacken8.se

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-05

På stämman deltog 16 medlemmar.

Tjänstgörande medlemmar

Styrelsen

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under 2022.

Styrelse 2022-01-01—2022-06-02

Ordinarie ledamöter

Louise Vaerlien, ordförande (sedan 2022-03-23)

Gunnel Cernerud, vice ordförande och kassör (sedan 2022-03-23)

Helén Kerzendörfer, ledamot

Robert Sterling Berglund, ledamot

Suppleanter

Anne Karlsson

Styrelse 2022-06-03 —2022-12-31

Ordinarie ledamöter

Louise Vaerlien, ordförande

Helén Kerzendörfer, vice ordförande

Gunnel Cernerud, kassör

Irma Blomberg Fredi, ledamot

Zarhustra Acat, ledamot

Suppleanter

Anne Karlsson

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening.

Valberedning

Martin Wallin och Zarathustra Acat

Kort från styrelsen

Vi har haft en stadgeenlig styrelse som delvis förnyades vid årsmötet. Styrelsen har ägnat sin tid åt löpande drift- och underhållsfrågor som till exempel utemiljö, brandskydd och OVK.

Nedan följer en lista av de viktigaste punkterna:

- Markarbete - Beståndet har under en längre tid varit i behov av omfattande markarbeten för att hantera dagvatten och skydda våra hus från sättningsskador i och under marknivå. Detta är ett stort projekt som är kostsam men nödvändigt för att säkra husens hållbarhet och upphandlingen har pågått under hela året.
- Sophantering - Styrelsen har under året arbetat med att möjliggöra för sopsortering i föreningens befintliga miljöhus. Även den generella sophantering behöver anpassas till samhällets krav och regler.
- Städdag - En städdag anordnades under våren då många medlemmar ställde upp för att kratta löv och frakta skräp till inhyrd container. På hösten hyrdes en container in.
- Växtlighet - En arborist har under 2022 inventerat och har beskär och fällt av diverse träd och buskar inom föreningen. Baksidan av Ängsvägen 1-9 har röjts.

Information om fastigheten

Föreningens fastigheter består av fem flerbostadshus om 3 våningar med 176 lägenheter. Fastigheternas byggnader är uppförda 1954.

I föreningen finns:

- 176 lägenheter varav 164 bostadsrätter och 12 hyreslägenheter. Lägenheterna är fördelade på 15 trappuppgångar (portar) av vilka 13 har sopnedkast och 2 har sophus på gården.
- 2 uthyrningsbara lokaler som båda är uthyrda.
- 3 tvättstugor varav 1 innehåller grovtvättstuga.
- 12 cykel- och barnvagnsrum, varav 2 i källare och 1 i cykelbod.
- Lägenhetsförråd, 1 för varje lägenhet placerade på vind, i källare eller på bottenplan.
- 4 förrådsbyggnader varav 1 är uthyrd till grannförening och 1 är cykelbod (se ovan).
- 1 föreningslokal som kan hyras till barnkalas, fest och andra sammankomster.
- 1 hobbyrum som gratis kan användas för snickerier mm. • 83 parkeringsplatser att hyra, 79 för bil och 4 för mc.

Fastighetsbeteckning: Klockarbacken 8

Föreningens adresser:

Förrådsvägen 23-25

Hörningsvägen 28-36

Ängsnäsvägen 1-9, 2-6

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	63	1 879
2 rok	65	3 697
3 rok	36	2 475
Summa	164	8 051

Bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	2	61
2 rok	3	172
3 rok	7	483
Summa	12	716

Totalt antal bostadslägenheter: 176

Lokaler upplåtna med hyresrätt

	Antal	Total yta m ²
	2	113

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har skötts av Delagott Förvaltning AB. Den tekniska förvaltningen inkluderar veckovis rondering av fastighetsskötare samt brandskydds rondering. Delagott Förvaltning AB hanterat även felanmälningar från bostadsrättsinnehavare. De flesta ärenden gäller passersystem/lås/portar, panter, tvättstugor, parkering, avier och mäklarbild. Delagott Förvaltning AB har även ansvar för vår utemiljö.

Föreningen har dessutom haft avtal med följande företag:

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Apus-systemet	Säkerhetsintegrering AB
Parkeringsautomater	AIMO park
Web-system för brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Störningsjour	Bevakningsassistans
Dörrmattor	CWS Järfälla - Initial
Email och Hemsida	E-dot AB
Bredband, TV, telefon & porttelefoner	Telenor
Domännamn	Loopia-SE
Lokalvårdare	Figo Städ AB
Istappar	Figo Fastighetservice AB
Fastighetsjour	Dygnet Runt Service Fastighetsjour AB
Snöröjning	Nitext AB
Sophantering	SRV
Vatten & avlopp	Stockholm Vatten AB
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme AB
Fastighets-EI	Vattenfall
Föreningens Försäkring	Trygg Hansa Försäkringar via Bolander & Co

Ekonomi

Revisor

BoRevision AB

Avskrivningskostnaderna har skett enligt regelverket K3.

Föreningens samtliga tre lån finns hos Nordea.

Entreprenörer

Föreningen har under 2022 anlitat följande entreprenörer för tillfälliga jobb:

Huddinge Kommun - Hyra lokaler

Fastighetsägarna - Årsstämmo-ordförande

Acticon - Filter

Svenska Fastighets Boxar - Brevboxarna

Lås Arne - Nyckelservice

Grön Trädvård AB - Trädfällning

Effektiv Friskvård - Kopiering

Alektum Group - Inkasso

Hyresgästföreningen - Hyressättningar

CLS Elektronikservice - Service bredband

Maison Advokatbyrå AB - Juridiska tjänster

Styrelsen vill tacka alla de som engagerat sig för föreningens räkning i form av styrelsearbete, städdagsstädning och annat.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	6 112	6 114	6 094	6 050
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 455	-1 450	-4	-492
Soliditet ¹ , %	75	75	75	75
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta, kr	572	572	572	569
Hyror/kvm hyresrättsyta, kr	1 228	1 188	1 186	1 209
Lån/kvm boyta, kr	4 505	4 528	4 551	4 980
Lån/kvm totalyta, kr	4 422	4 445	4 467	4 489
Elkostnad/kvm totalyta, kr	37	28	22	26
Värmekostnad/kvm totalyta, kr	169	170	155	154
Vattenkostnad/kvm totalyta, kr	35	34	31	27
Räntekostnad/kvm totalyta, kr	46	18	27	36

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 8 768 kvm bostäder och 164 kvm lokaler vilket blir 8 932 kvm totalyta.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 200 000 kronor.

Framtida utveckling och årsavgifter

Årsavgifterna höjs med 20% från 1 januari 2023

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	114 503 000	21 449 552	6 463 881	-15 308 740	-1 449 558	125 658 135
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>						
Reservering fond för yttre underhåll			1 358 750	-1 358 750		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-361 547	361 547		0
Balanseras i ny räkning				-1 449 558	1 449 558	0
Årets resultat					-2 455 376	-2 455 376
Belopp vid årets utgång	114 503 000	21 449 552	7 461 084	-17 755 501	-2 455 376	123 202 759

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-17 755 501
Årets resultat	-2 455 376
Totalt	-20 210 877

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	174 669
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-536 245
Balanseras i ny räkning	-19 849 301
Totalt	-20 210 877

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2022	2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	6 112 078	6 113 959
Övriga rörelseintäkter		2 852	53 785
Summa Rörelseintäkter		6 114 930	6 167 744
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-5 678 558	-4 712 485
Administration och förvaltning	4	-487 508	-847 148
Personalkostnader	5	-255 648	-140 908
Avskrivningar		-1 758 149	-1 752 401
Summa Rörelsekostnader		-8 179 863	-7 452 942
RÖRELSERESULTAT		-2 064 933	-1 285 198
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		21 968	20 680
Räntekostnader och liknande resultatposter		-412 411	-185 040
Summa Finansiella poster		-390 443	-164 360
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 455 376	-1 449 558
RESULTAT FÖRE SKATT		-2 455 376	-1 449 558
ÅRETS RESULTAT		-2 455 376	-1 449 558

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	159 787 181	161 257 955
Summa materiella anläggningstillgångar		159 787 181	161 257 955
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		159 787 181	161 257 955
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		10 275	24 183
Övriga fordringar		158 636	382 253
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		392 231	371 424
Summa kortfristiga fordringar		561 142	777 860
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 915 914	5 354 614
Summa kassa och bank		4 915 914	5 354 614
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 477 057	6 132 474
SUMMA TILLGÅNGAR		165 264 237	167 390 429

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		7 461 084	6 463 881
Medlemsinsatser		135 952 552	135 952 552
Summa bundet eget kapital		143 413 636	142 416 433
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-17 755 501	-15 308 740
Årets resultat		-2 455 376	-1 449 558
Summa fritt eget kapital		-20 210 877	-16 758 298
SUMMA EGET KAPITAL		123 202 759	125 658 135
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	39 500 000	39 700 000
Leverantörsskulder		917 136	434 811
Skatteskulder		15 893	32 933
Övriga skulder		723 406	646 554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		905 043	917 996
Summa kortfristiga skulder		42 061 478	41 732 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 264 237	167 390 429

Kassaflödesanalys

Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-2 064 933	-1 285 197
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 758 149	1 752 401
Summa	-306 784	467 204
Erhållen ränta	21 968	20 680
Erlagd ränta	-412 411	-185 040
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-697 227	302 843
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	216 718	-453 428
Förändring av rörelseskulder	529 185	-114 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten	48 676	-265 539
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av byggnader och mark	-287 375	-6 664 426
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-287 375	-6 664 426
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av skuld	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	-438 699	-7 129 965
Likvida medel vid årets början	5 354 614	12 284 579
Likvida medel vid årets slut	4 915 914	5 354 614

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tar upp de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 25 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,31% av anskaffningsvärdet.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter		
Årsavgifter	4 601 196	4 601 196
Hysesintäkter		
Bostäder	878 978	850 311
Lokaler	42 737	50 443
P-platser	302 149	328 169
Bredband	285 360	281 445
	1 509 225	1 510 369
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	1 657	2 395
Totalt nettoomsättning	6 112 077	6 113 960

Not 3. Operativ drift och underhåll	2022	2021
Taxebundna kostnader		
Fastighetsel	334 220	247 604
Uppvärmning	1 511 373	1 517 709
Vatten och avlopp	316 671	301 271
Sophämtning	263 127	205 522
	2 425 391	2 272 106
Funktionell anläggningservice		
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	139 725	0
Obligatoriska service- och besiktningkostnader	4 375	19 041
Övrig funktionell anläggningservice	42 879	36 636
	186 979	55 677
Köpta tjänster		
Grovsopor/återvinning	0	57 114
Fastighetskötsel	205 701	117 172
Fastighetsstäd	177 203	145 820
Trädgårdsskötsel	418 283	218 494
Snöröjning/sandning	113 826	106 383
	915 013	644 983
Distribuerade servicetjänster		
Bredband	311 411	309 633
Övriga driftkostnader		
Fastighetsförsäkring	248 080	238 984
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	274 034	263 274
Övriga driftkostnader	1 119	0
	523 233	502 258
Reparationer		
Reparationer	449 708	457 616
Vattenskada	330 579	108 665
	780 287	566 281
Underhåll		
Underhåll	536 245	361 547
Totalt operativ drift och underhåll	5 678 558	4 712 485

Not 4. Administration och förvaltning	2022	2021
Förvaltningsarvoden		
Förvaltning	325 000	549 897
Konsultarvode	56 609	219 717
Juridiska arvoden	14 844	0
	396 453	769 614
Revision		
Revisionsarvode	13 125	26 250
Övriga kostnader		
Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier	19 995	2 254
Bankkostnader	8 161	8 137
Övriga kostnader	49 774	40 893
	77 930	51 284
Totalt administration och förvaltning	487 508	847 148
Not 5. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsen		
Styrelsearvode	213 620	123 847
Sociala kostnader	42 028	17 061
	255 648	140 908
Totalt personalkostnader	255 648	140 908
Not 6. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	134 060 751	127 396 325
Anskaffningsvärde mark	39 544 538	39 544 538
Inköp	287 375	6 664 426
Utgående anskaffningsvärden	173 892 664	173 605 289
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 12 347 334	- 10 594 933
Årets avskrivningar	- 1 758 149	- 1 752 401
Utgående avskrivningar	-14 105 483	-12 347 334
Utgående redovisat värde	159 787 181	161 257 955
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	102 341 000	94 192 000
Taxeringsvärde mark	72 328 000	56 457 000
	174 669 000	150 649 000

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Nordea	2023-03-30	3,094 %	2 000 000	2 000 000
Nordea	2023-11-23	2,853 %	18 600 000	18 700 000
Nordea	2023-12-20	3,080 %	18 900 000	19 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			39 500 000	39 700 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-39 500 000	-39 700 000
			0	0

Not 8. Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	74 000 000	74 000 000
Summa:	74 000 000	74 000 000

Underskrifter

Stockholm dagen för våra digitala signeringar

Louise Vaerlien

Helén Kerzendörfer

Gunnel Cernerud

Irma Blomberg Fredi

Zarhustra Acat

Vår revisionsberättelse har lämnats dagen för vår digitala signering -

Agnes Milton

BoRevision Sverige AB

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LOUISE VAERLIEN

Styrelseordförande

Serienummer: 19760317xxxx

IP: 92.35.xxx.xxx

2023-05-09 17:38:38 UTC



GUNNEL LINNÉA CERNERUD

Styrelseledamot

Serienummer: 19480530xxxx

IP: 146.70.xxx.xxx

2023-05-09 19:04:01 UTC



Zarathustra Acat

Styrelseledamot

Serienummer: 19600301xxxx

IP: 92.35.xxx.xxx

2023-05-10 07:03:10 UTC



IRMA BLOMBERG FREDRIKSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19980206xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-11 16:10:37 UTC



Maria Helén Kerzendörfer

Styrelseledamot

Serienummer: 19710527xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2023-05-11 18:22:20 UTC



Agnes Milton

Revisor

Serienummer: 19951115xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2023-05-12 07:21:05 UTC



Penneo dokumentnyckel: CXHH2-OV0YA-Z3DZC-UKPAP-P8ZDN-4Z4AS

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>