

**Årsredovisning**  
**för**  
**Brf Klockarbacken 7**

769630-4869

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Klockarbacken 7 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### *Allmänt*

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Klockarbacken 7 (bostäder och lokaler) i Huddinge kommun. Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-08-24 och har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2016-12-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-15 hos Bolagsverket.

Fastigheterna har varit fullvärdeförsäkrade hos Brandkontoret. Brf Klockarbacken 7 är en äkta bostadsrättsförening.

#### **Styrelse**

Tom Åfelt	Ordinarie ledamot, ordförande
Sture Sjögren	Ordinarie ledamot
Kerstin Langner	Ordinarie ledamot
Joakim Lundberg	Ordinarie ledamot
Roni Tümtürk	Ordinarie ledamot
Karin Avila	Suppleant

#### **Styrelsen har under 2022 bestått av:**

Sebastian Pålshagen (avgick 2022-05-31)	Ordinarie ledamot, ordförande
Christer Andersson (avgick 2022-05-31)	Ordinarie ledamot
Tom Jonny Åfeldt	Ordinarie ledamot
Sture Lennart Sjögren	Ordinarie ledamot
Kerstin Margareta Langner	Ordinarie ledamot
Dan Joakim Lundberg	Ordinarie ledamot
Farshad Shafieian, (avgick 2022-12-02)	Ordinarie ledamot
Monika Rämme (Avgick 2022-05-31)	Suppleant
Ferhat Roni Tümtürk	Suppleant
Karin Elisabeth Lagman Avila	Suppleant

Styrelsen har under 2022 haft 9 protokollförda sammanträden. Därutöver har hela eller delar av styrelsen haft protokollförda drifts- och förvaltningsmöten med Einar Mattson fastighetsförvaltning AB och även avstämningsmöten med Mecon AB och även Schindler gällande garantiåtgärder hissar.

#### **Firmatecknare**

Föreningens firma har tecknats förutom av hela styrelsen av två ordinarie ledamöter i förening.

### **Revisorer**

Margareta Kleberg har varit extern revisor från företaget BDO.

### **Valberedning**

Valberedning har bestått av Kerstin Medin och Monika Rämme.

### **Förvaltning**

Fastighetsskötsel, förvaltning samt föreningens ekonomiska förvaltning har skötts av Einar Mattsson Fastighetsförvaltning AB (EM). Kontakten med EM har utöver mejl- och telefonkontakt skett genom frekventa drifts- och förvaltarmöten, ofta i nära anslutning till föreningens styrelsemöten.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång**

Under 2022 har inflationen påverkat såväl samhället som näringslivet. Styrelsens bedömning är emellertid att inflationens effekter haft en mycket begränsad påverkan på föreningsarbetet. Föreningen har kontinuerligt under året genomfört fastighetsskötsel och uppföljning gällande garantiärenden som inte blivit åtgärdade.

Styrelsen beslutade att nästa års (2023) avgifter höjs med 10%. Beslutet grundar sig på att nya avgifterna skall täcka merparten av föreningens ökade räntekostnader och behålla köpkraft samt amorteringstakt.

Styrelsen har även beslutat att parkerings- och garageavgifter ska ökas i samband med avgifterna.

Föreningen har haft tre lån till ett belopp av totalt 33 mkr som har haft villkorsändring där styrelsen beslutade att lägga om lånen till rörligt med 90 dagars bindningstid. Utöver det har styrelsen beslutat om att debitering av el och att omräkning av tariffen ska ske var tredje månad. Under 2022 har pizzerian som hyr lokalen av föreningen velat sätta upp en papperskorg utanför sin lokal. Styrelsen beslutade att en platsgjuten papperskorg installeras utanför pizzerian, installationen av denna är slutförd. Styrelsen beslutade även att byta ut trasiga brädor rörande uteparkeringen vilket är klart. Styrelsen beslutade även att under 2022 bygga ett extra förråd för uthyrning till marknadshyra, vilket är klart.

Under 2022 beslutade styrelsen införande av G-Cloud lösning samt ny avgift (ca 975kr) per plats samt individuell betalning för förbrukning av elen vilket förväntas bli klart under 2023.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade vid årets början 202 medlemmar och vid årets slut 205 medlemmar. Under året har 26 överlåtelse skett.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	8 961	9 037	8 958	9 048	7 993
Resultat efter finansiella poster	-5 211	-4 540	-3 904	-4 763	-3 513
Soliditet (%)	74,0	74,0	74,0	74,0	72,0

### Förändring eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
<b>Belopp vid årets ingång</b>	393 030 000	1 608 800	-16 929 980	- 4 539 553	<b>373 169 267</b>
<b>Disposition av föregående års resultat</b>		500 000	- 5 039 553	4 539 553	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>				- 5 210 500	<b>- 5 210 500</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>393 030 000</b>	<b>2 108 800</b>	<b>- 21 969 533</b>	<b>- 5 210 500</b>	<b>367 958 767</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-21 969 532
årets förlust	-5 210 500
	<b>-27 180 032</b>

behandlas så att	
avsättes till den yttre fonden	210 113
i ny räkning överföres	-27 390 145
	<b>-27 180 032</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	8 961 034	9 037 037
		<b>8 961 034</b>	<b>9 037 037</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Driftkostnader	3	-5 165 822	-4 435 947
Övriga externa kostnader		-155 150	-178 219
Personalkostnader	4	-114 152	-120 648
Avskrivningar		-6 632 353	-6 627 843
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-12 067 478</b>	<b>-11 362 657</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 106 444</b>	<b>-2 325 620</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		66	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 104 122	-2 213 933
		<b>-2 104 056</b>	<b>-2 213 933</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-5 210 500</b>	<b>-4 539 553</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-5 210 500</b>	<b>-4 539 553</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-5 210 500</b>	<b>-4 539 553</b>

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

5

493 276 645

499 908 998

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**493 276 645**

**499 908 998**

**Summa anläggningstillgångar**

**493 276 645**

**499 908 998**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

2 871

1 064

Övriga fordringar

53 891

68 755

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

103 156

79 558

**Summa kortfristiga fordringar**

**159 918**

**149 377**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

2 837 100

2 022 377

**Summa kassa och bank**

**2 837 100**

**2 022 377**

**Summa omsättningstillgångar**

**2 997 018**

**2 171 754**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**496 273 663**

**502 080 752**

## Balansräkning

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

393 030 000

393 030 000

Fond för yttre underhåll

2 108 800

1 608 800

**Summa bundet eget kapital**

**395 138 800**

**394 638 800**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-21 969 532

-16 929 980

Årets resultat

-5 210 500

-4 539 553

**Summa fritt eget kapital**

**-27 180 032**

**-21 469 533**

**Summa eget kapital**

**367 958 768**

**373 169 267**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6

58 579 260

92 734 941

Mottagna depositioner

520 550

520 550

**Summa långfristiga skulder**

**59 099 810**

**93 255 491**

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av skulder till kreditinstitut

6

66 735 862

33 255 181

Leverantörsskulder

803 456

796 738

Aktuella skatteskulder

385 850

383 220

Övriga skulder

100 833

236 583

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 189 084

984 272

**Summa kortfristiga skulder**

**69 215 085**

**35 655 994**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**496 273 663**

**502 080 752**

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdispositionen på basis av föreningens framtida underhåll. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

#### Anläggningstillgångar

Komponentavskrivning tillämpas. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på det ursprungliga anskaffningsvärdet och fördelning på väsentliga komponenter efter nyttjandeperioden. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10-100 år.

### Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Årsavgifter	5 016 864	5 016 864
Hyror	2 715 012	2 846 192
Övriga intäkter	1 229 158	1 173 981
	<b>8 961 034</b>	<b>9 037 037</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel, lokalvård och trädgård	703 184	723 338
Reparationer	720 321	684 757
Planerat underhåll	23 234	9 344
Förvaltningsarvode	613 814	630 849
Försäkring	72 044	68 292
Fastighetsskatt	194 240	191 610
El	1 608 945	1 083 046
Uppvärmning (fjärrvärme, olja etc)	483 534	493 804
Vatten	150 570	-47 830
Sophämtning	316 245	310 755
Kabel-TV	279 690	287 983
	<b>5 165 821</b>	<b>4 435 948</b>



#### Not 4 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	90 884	95 195
Sociala avgifter	22 099	25 453
Övriga personalkostnader	1 169	0
	<b>114 152</b>	<b>120 648</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	528 076 000	527 830 000
Inköp	0	246 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>528 076 000</b>	<b>528 076 000</b>
Ingående avskrivningar	-28 167 002	-21 539 158
Årets avskrivningar	-6 632 353	-6 627 844
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-34 799 355</b>	<b>-28 167 002</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>493 276 645</b>	<b>499 908 998</b>

#### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB	0,87	2023-10-28	8 935 227	8 935 227
SEB	3,27	2023-10-28	10 491 227	10 491 227
SEB	1,15	2024-10-28	12 272 727	12 272 727
SEB	0,87	2023-10-28	12 272 727	12 272 727
SEB	3,27	2023-10-28	10 491 227	10 491 227
SEB	3,27	2023-10-28	12 272 727	12 272 727
SEB	1,73	2023-10-28	12 272 727	12 272 727
SEB	1,97	2024-10-28	12 272 727	12 272 727
SEB	2,20	2025-10-28	12 272 727	12 272 727
SEB	2,39	2026-10-28	12 272 727	12 272 727
SEB	2,55	2027-10-28	9 488 352	10 163 352
			<b>125 315 122</b>	<b>125 990 122</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			66 735 862	33 255 181

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut med fastställd amortering uppgå till 121 940 122 kr

**Not 7 Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Företagsinteckning	135 000 000	135 000 000
	<b>135 000 000</b>	<b>135 000 000</b>

Stockholm

Tom Åfeldt

Sture Sjögren

Kerstin Langner

Joakim Lundberg

Roni Tumturk

Vår revisionsberättelse har lämnats

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
09.05.2023 19:37

SENT BY OWNER:  
Patric Sydorf · 09.05.2023 08:34

DOCUMENT ID:  
rygotYww4h

ENVELOPE ID:  
B1jKYPPV3-rygotYww4h

DOCUMENT NAME:  
ÅR Brf Klockarbacken 7 220101-221231.pdf  
10 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FERHAT RONI TÜMTÜRK Roni_tumturk@hotmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 08:57 09.05.2023 08:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1996/10/23) IP: 81.229.119.134
2. Tom Jonny Åfeldt Tom.afeldt@outlook.com	Signed Authenticated	09.05.2023 09:36 09.05.2023 09:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/12/18) IP: 92.35.127.156
3. JOAKIM LUNDBERG Info@joakimlundberg.se	Signed Authenticated	09.05.2023 10:22 09.05.2023 09:00	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1986/03/15) IP: 81.170.201.250
4. KERSTIN LANGNER 28langner@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 10:38 09.05.2023 10:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/02/17) IP: 188.81.158.183
5. Sture Lennart Sjögren Stusjo@gmail.com	Signed Authenticated	09.05.2023 15:00 09.05.2023 14:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1951/05/27) IP: 92.35.113.218
6. Anna Margareta Elisabet Kleberg Margareta.Kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	09.05.2023 19:37 09.05.2023 19:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed