

Årsredovisning

Brf Klockarbacken 8
Org nr: 769620-1958

2024-01-01 – 2024-12-31



Dagordning enligt § 21 i föreningens stadgar

Vid ordinarie stämma skall till behandling förekomma:

- a) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- b) Val av stämмоordförande
- c) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- d) Val av justerare tillika rösträknare
- e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- f) Godkännande av dagordning
- g) Föredragning av styrelsens årsredovisning.
- h) Föredragning av revisionsberättelsen
- i) Fastställande av resultat- och balansräkning.
- j) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- k) Beslut om användande av uppkommen vinst teller täckande av förlust
- l) Beslut om arvoden
- m) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- n) Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- o) Val av revisor och suppleant för denne
- p) Val av valberedning.
- q) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Klockarbacken 8 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm, Huddinge Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 2009.
Nuvarande ekonomiska plan registrades 2010.
Nuvarande stadgar registrerades 2021.
Föreningen förvärvade fastigheten år 2010.

Kontakt med föreningen sker med post: Brf Klockarbacken8, Ängsnäsvägen 4, 141 46 Huddinge.
E-mail: info@brfklockarbacken8.se
Hemsida: www.brfklockarbacken8.se

Kommande verksamhetsår ska föreningens lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån..

I resultatet ingår avskrivningar med 1 758 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 194 tkr.
Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Försäkring

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa
Bostadsrättstillägg bekostas av föreningen men hemförsäkring individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-13
På stämman deltog 20 medlemmar.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Delagott Förvaltning AB och Riksbyggen under 2024. Föreningen hade även teknisk förvaltning från Delagott Förvaltning AB fram till maj 2024. Ingen ny teknisk förvaltare har upphandlats.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Klockarbacken 8.

Föreningens adresser: Förrådsvägen 23-25, Hörningsvägen 28-36 och Ängsnäsvägen 1-9, 2-6

I föreningen finns:

- 5 bostadshus om 3 våningar med 176 lägenheter varav 165 bostadrätter och 11 hyresrätter. 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 1 grovtvättstuga.
- 12 cykel- och barnvagnsrum, varav 2 i källare och 1 i cykelbod.
- Lägenhetsförråd, 1 för varje lägenhet placerade på vind, källare och 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 m m.
- 83 parkeringsplatser att hyra, 79 för bil och 4 för mc.

Bostadslägenheter med bostadsrätt

- 63 1 rok 1 880 m²
- 64 2 rok 3 622 m²
- 38 3 rok 2 613 m²

Bostadslägenheter med hyrerätt

- 2 1 rok 61 m²
- 3 2 rok 172 m²
- 6 3 rok 420 m²

Bostäder hyresrätt	653 m ²
Bostäder bostadsrätt	8 115 m ²
Total bostadsarea	8 768 m ²

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 284 tkr och planerat underhåll för 169 tkr.

Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2020-11-09.

Planens tidshorisont är på 50 år.

Underhållsplanens bedöms inte vara aktuell.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Ventilation	169 334

Föreningens väsentliga avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Aptus-systemet	Säkerhetsintegrering AB
Web-system för brandskydd	Presto Brandsäkerhet AB
Störningsjour	Bevakningsassistans
Dörrmattor	CWS Järfälla- Initial
E-mail och hemsida	E-dot AB
Bredband, TV, telefon och porttelefoner	Telenor
Domännamn	Loopia-SE
Städning	Figo Städ AB
Istappar	Figo Fastighetsservice AB
Snöröjning	Nitext AB
Fastighetsjour	Dygnet runt Fastighetsjour AB
Sophantering	SRV (Södertörns Renhållningverk)
Vatten	Stockholm Vatten AB
Fjärrvärme	Södertörns Fjärrvärme AB
El	Vattenfall

Föreningen har under 2024 anlitat följande entreprenörer för tillfälliga jobb:
Alektum Group (inkasso)

Styrelse

Styrelse 2024-01-01—2024-05-13

Ordinarie ledamöter:

Roland Ekberg, ordförande
Diana Rahm, vice ordförande
Louise Vaerlien, kassör
Zarathustra Acat, ledamot
Pelle Axelsson, ledamot
Robert Lorentz, ledamot
Josefin Solnevik, ledamot, avgick 2024-01-14 pga flytt

Suppleanter:

Anne Karlsson
Linda Ring
Erik Bergman
Simon Ikonen

Styrelse 2024-05-13 —2024-12-31

Ordinarie ledamöter:

Roland Ekberg, ordförande
Erik Bergman, vice ordförande
Louise Vaerlien, kassör
Zarathustra Acat, ledamot, avgick nov 2024 pga flytt
Peller Axelsson, ledamot
Robert Lorentz, ledamot
Linda Ring, ledamot

Suppleant:

Anne Karlsson



Ordinarie revisorer

Kungsbron BoRevision AB, Joakim Häll

Valberedning

Zarathustra Acat, sammankallande, har avgått

Sara Östberg

Malek Modad

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen sålt en hyresrätt och amorterat ner ett lån på 2 miljoner kronor.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 219 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 5,0 % från och med 2025-01-01

Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 692 kr/m²/år.

Kort från styrelsen

Vi har haft en stadgeenlig styrelse. Styrelsen har haft 11 protokollförda möten.

Nedan följer en lista av de viktigaste punkterna:

- **Markarbete**
Styrelsen har fortsatt arbetet med utredning av vilken omfattning markarbetet skulle behöva göras och vilka områden som är prioriterade. Under 2024 har en filmning och spolning av bottenplatta på Ängsnäsvägen.
- **Miljöhus**
Under 2024 invigdes våra 2 miljöhus som möjliggör hushållsnära återvinning och sopsortering.
- **Städdag**
En städdag anordnades under våren och en under hösten. På våren målades miljöhusen och på hösten städades området.
- **Medlemsmöten**
Representanter från styrelsen har haft medlemsmöten ungefär en gång i månaden. Till dessa möten är alla medlemmar välkomna att lyfta frågor.
- **Utemiljö och trädgårdsgrupp**
Styrelsen har internt skött gräsklippning och beskärning av buskar under sommaren 2024 med hjälp av den nya trädgårdsgruppen. Föreningen har även köpt in staket som kommer sättas upp under våren 2025.
- **Skyddsrumsfiler**
Filtren i skyddsrummet är utbytta.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	7 072	7 013	6 112	6 114	6 094
Resultat efter finansiella poster	-1 564	-2 274	-2 455	-1 450	- 4
Soliditet %	76	74	75	75	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	81	76	75	75	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	727	686	572	572	572
Hyror/kvm hyresrätts yta kr	1 314	1 218	1 228	1 188	1 186
Energikostnad kr/kvm	277	243	242	231	208
Sparande kr/kvm	41	19	- 18	74	159
Skuldsättning kr/kvm	4 254	4 404	4 415	4 437	4 956
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 596	4 894	4 906	4 931	4 460
Räntekänslighet %	6	7	9	9	9

Upplysning vid förlust:

Föreningen redovisar en förlust för räkenskapsåret 2024, dock är resultatet exklusive avskrivningar ett överskott på 194 tkr.

För att möta ökade kostnader har föreningen höjt årsavgifterna med 5% från 2025-01-01.

Föreningen har hyresrätter som kan säljas och därmed frigöra kapital som kan användas till kommande investeringar, underhåll och amortering av lån.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	114 503 000	21 449 552		7 099 508	-19 849 301	-2 273 619
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 273 619	2 273 619
Reservering underhållsfond				-174 669	174 669	
Ianspråktagande av underhållsfond				684 996	-684 996	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	882 000	1 521 139				
Årets resultat						-1 564 278
Vid årets slut	115 385 000	22 970 691	0	6 589 181	-21 612 593	-1 564 278

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-21 612 593
Årets resultat	-1 564 278
Summa	-23 176 871

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering fond för yttre underhåll	174 669
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-169 334
Balanseras i ny räkning	-23 182 206
Totalt	-23 176 871

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 072 274	7 013 069
Övriga rörelseintäkter	Not 3	206 013	223 903
Summa		7 278 287	7 236 972
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 495 008	-5 073 312
Övriga externa kostnader	Not 5	-744 730	-800 723
Personalkostnader	Not 6	-298 663	-282 826
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 758 149	-1 758 149
Summa rörelsekostnader		-7 296 550	-7 915 011
Rörelseresultat		-18 263	-678 040
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		94 281	76 562
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 640 296	-1 672 141
Summa finansiella poster		-1 546 015	-1 595 579
Resultat efter finansiella poster		-1 564 278	-2 273 619
Årets resultat		-1 564 278	-2 273 619



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	156 270 883	158 029 032
Summa materiella anläggningstillgångar		156 270 883	158 029 032
Summa anläggningstillgångar		156 270 883	158 029 032
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		31 199	254 032
Övriga fordringar		150 448	111 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	298 234	410 485
Summa kortfristiga fordringar		479 880	775 974
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	4 193 663	3 701 779
Summa kassa och bank		4 193 663	3 701 779
Summa omsättningstillgångar		4 673 543	4 477 753
Summa tillgångar		160 944 426	162 506 785



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	138 355 691	135 952 552	
Fond för yttre underhåll	6 589 181	7 099 508	
Summa bundet eget kapital	144 944 872	143 052 060	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	−21 612 593	−19 849 301	
Årets resultat	−1 564 278	−2 273 619	
Summa fritt eget kapital	−23 176 871	−22 122 920	
Summa eget kapital	121 768 001	120 929 140	
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	37 300 000	39 400 000
Leverantörsskulder		41 624	264 598
Skatteskulder		28 107	20 891
Övriga skulder		690 819	901 513
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 115 875	990 643
Summa kortfristiga skulder		39 176 425	41 577 645
Summa eget kapital och skulder		160 944 426	162 506 785



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-18 263	-678 040
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 758 149	1 758 149
	1 739 886	1 080 109
Erhållen ränta	94 281	76 562
Erlagd ränta	-1 640 296	-1 672 141
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	193 871	-515 470
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	296 093	-214 831
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	-301 220	-383 834
Kassaflöde från den löpande verksamheten	188 744	-1 114 135
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	- 2 100 000	0
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	2 403 140	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	303 140	-100 000
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	491 884	- 1 214 135
Likvida medel vid årets början	3 701 779	4 915 914
Likvida medel vid årets slut	4 193 663	3 701 779
Kassa och Bank BR	4 193 663	3 701 779



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

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 med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt för nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,31% av anskaffningsvärdet.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 612 170	5 522 135
Hyror, bostäder	858 253	872 279
Hyror, lokaler	42 159	44 295
Hyror, p-platser	271 083	288 999
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-11 598	0
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-3 781	0
Bredband	285 360	285 360
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	18 628	0
Summa nettoomsättning	7 072 274	7 013 069

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	206 013	223 903
Summa övriga rörelseintäkter	206 013	223 903

Intäkt 2023: ersättning från Huddinge kommun avseende gatuutbyggnad

Intäkt 2024: ersättning från Vattenfall eldistribution

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-169 334	-684 996
Reparationer	-283 568	-439 739
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-293 570	-286 354
Försäkringspremier	-270 024	-257 735
Radonmätning	-73 076	0
Serviceavtal	-12 744	-10 180
Obligatoriska besiktningar	0	-60 020
Störningsjour	-25 380	-18 421
Snö- och halkbekämpning	-152 713	-154 608
Förbrukningsmaterial	-23 576	-13 806
Vatten	-447 158	-394 072
Fastighetsel	-203 019	-177 141
Uppvärmning	-1 774 640	-1 601 450
Sophantering och återvinning	-408 259	-309 303
Städning	-187 034	-174 117
Fastighetsskötsel	- 89 858	-221 499
Trädgårdsskötsel	-81 056	-269 872
Summa driftskostnader	-4 495 008	-5 073 312

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode	-257 219	-360 425
Bredband	-311 765	-310 522
Arvode, yrkesrevisorer	-32 825	-33 000
Övriga förvaltningskostnader	-14 282	-11 262
Inkasso	-6 103	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 493	0
Telefon	-8 403	-7 328
Köpta tjänster (hosting kameror)	-22 725	0
Konsultarvoden	-26 016	-45 124
Bankkostnader	-8 965	-6 214
Juridisk rådgivning	-7 920	0
Övriga externa kostnader	-25 015	-26 848
Summa övriga externa kostnader	-744 730	-800 723

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-232 248	-222 204
Sociala kostnader	-66 415	-60 622
Summa personalkostnader	-298 663	-282 826

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 758 149	-1 758 149
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 758 149	-1 758 149

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Byggnader	134 348 126	134 348 126
Mark	39 544 538	39 544 538
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	173 892 664	173 892 664
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 863 632	-14 105 483
	-15 863 632	-14 105 483
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 758 149	-1 758 149
	-1 758 149	-1 758 149
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-17 621 781	-15 863 632
Restvärde enligt plan vid årets slut	156 270 883	158 029 032
Taxeringsvärden		
Bostäder	174 000 000	174 000 000
Lokaler	669 000	669 000
Totalt taxeringsvärde	174 669 000	174 669 000
<i>varav byggnader</i>	<i>102 341 000</i>	<i>102 341 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>72 328 000</i>	<i>72 328 000</i>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	187 067	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	34 572	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	76 595	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	410 485
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	298 234	410 485

Not 10 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Handkassa	469	469
Bankmedel, SBAB	3 037 940	2 944 356
Sparkonto, Nordea	9 988	9 807
Företagsgiro, Nordea	9 078	747 148
Transaktionskonto, Swedbank	1 136 188	0
Summa kassa och bank	4 193 663	3 701 779

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	37 300 000	39 400 000
Nästa års omsättning av lån	-37 300 000	0
Långfristig skuld vid årets slut	0	39 400 000

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	4,48%	2024-03-28	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00	0,00
NORDEA	2,57%	2025-05-03	18 500 000,00	0,00	100 000,00	18 400 000,00
NORDEA	2,78%	2025-12-22	18 900 000,00	0,00	0,00	18 900 000,00
Summa			39 400 000,00	0,00	2 100 000,00	37 300 000,00

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder.

Därför redovisar vi föreningens lån som kortfristiga skulder.

Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 12 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	602 458	625 126
Övriga skulder	0	195 000
Skuld för moms	6 185	14 245
Skuld sociala avgifter och skatter	82 176	67 142
Summa övriga skulder	690 819	901 513

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	66 116	121 666
Upplupna driftskostnader	4 202	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	0
Upplupna elkostnader	21 081	9 242
Upplupna vattenavgifter	43 293	32 898
Upplupna värmekostnader	213 261	238 976
Upplupna kostnader för renhållning	106 913	0
Upplupna revisionsarvoden	29 200	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	73 076	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	558 733	562 860
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 115 875	990 642

Not 14 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	61 000 000	61 000 000

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Stockholm dagen för våra digitala signaturer

Roland Ekberg

Linda Ring

Louise Vaerlien

Robert Lorentz

Erik Bergman

Pelle Axelsson

Anne Karlsson, (ersätter Zararhustra Acat)

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt datum på digital signatur

Kungsbron BoRevision AB

Joakim Häll
Revisor





Verification

Transaction 09222115557545941047

Document

Förslag årsredovisning 2024 Klockarbacken 8
Main document
20 pages
Initiated on 2025-05-05 20:14:53 CEST (+0200) by Yvonne Sedin Blank (YSB)
Finalised on 2025-05-07 13:04:00 CEST (+0200)

Initiator

Yvonne Sedin Blank (YSB)
Riksbyggen
yvonne.x.sedinblank@riksbyggen.se

Signatories

Anne Karlsson (AK)
annesibbo@gmail.com



The name returned by Swedish BankID was "ANNE KARLSSON"
Signed 2025-05-05 20:17:11 CEST (+0200)

Roland Ekberg (RE)
ordforande@brfklockarbacken8.se



The name returned by Swedish BankID was "ROLAND EKBERG"
Signed 2025-05-05 21:27:57 CEST (+0200)

Louise Vaerlien (LV)
kassor@brfklockarbacken8.se



The name returned by Swedish BankID was "LOUISE VAERLIEN"
Signed 2025-05-05 21:13:49 CEST (+0200)

Pelle Axelsson (PA)
pelle.b.axelsson@outlook.com



The name returned by Swedish BankID was "Pelle Baptista Axelsson"
Signed 2025-05-06 12:16:45 CEST (+0200)



Verification

Transaction 09222115557545941047

Robert Lorentz (RL)
robey112@live.se



The name returned by Swedish BankID was "ROBERT LORENTZ"
Signed 2025-05-05 20:29:47 CEST (+0200)

Linda Ring (LR)
ring.linda@hotmail.com



The name returned by Swedish BankID was "LINDA RING"
Signed 2025-05-05 22:36:41 CEST (+0200)

Joakim Häll (JH)
joakim.hall@borevision.se



The name returned by Swedish BankID was "Joakim Rickard Häll"
Signed 2025-05-07 13:04:00 CEST (+0200)

Erik Bergman (EB)
erik@rorobjekt.se



The name returned by Swedish BankID was "KENT ERIK BERGMAN"
Signed 2025-05-06 10:49:27 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. Information in italics has been safely verified by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Klockarbacken 8, org.nr. 769620-1958

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Klockarbacken 8 för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt 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 misstag.

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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionssed 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. Risker 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, 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Klockarbacken 8 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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

Digitalt signerad av

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor



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."

Joakim Rickard Häll

Revisor

Serienummer: 8580df584a81b7[...]14a82803a9704

IP: 31.208.xxx.xxx

2025-05-07 11:04:23 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Klockarbacken 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Klockarbacken 8 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

