Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Klockarbacken 8
Org nr: 769620-1958

2025-01-01 – 2025-12-31

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 stämmoordförande

c) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

d) Val av justerare tillika rösträknare

e) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

f) Godkännande av dagornding

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.

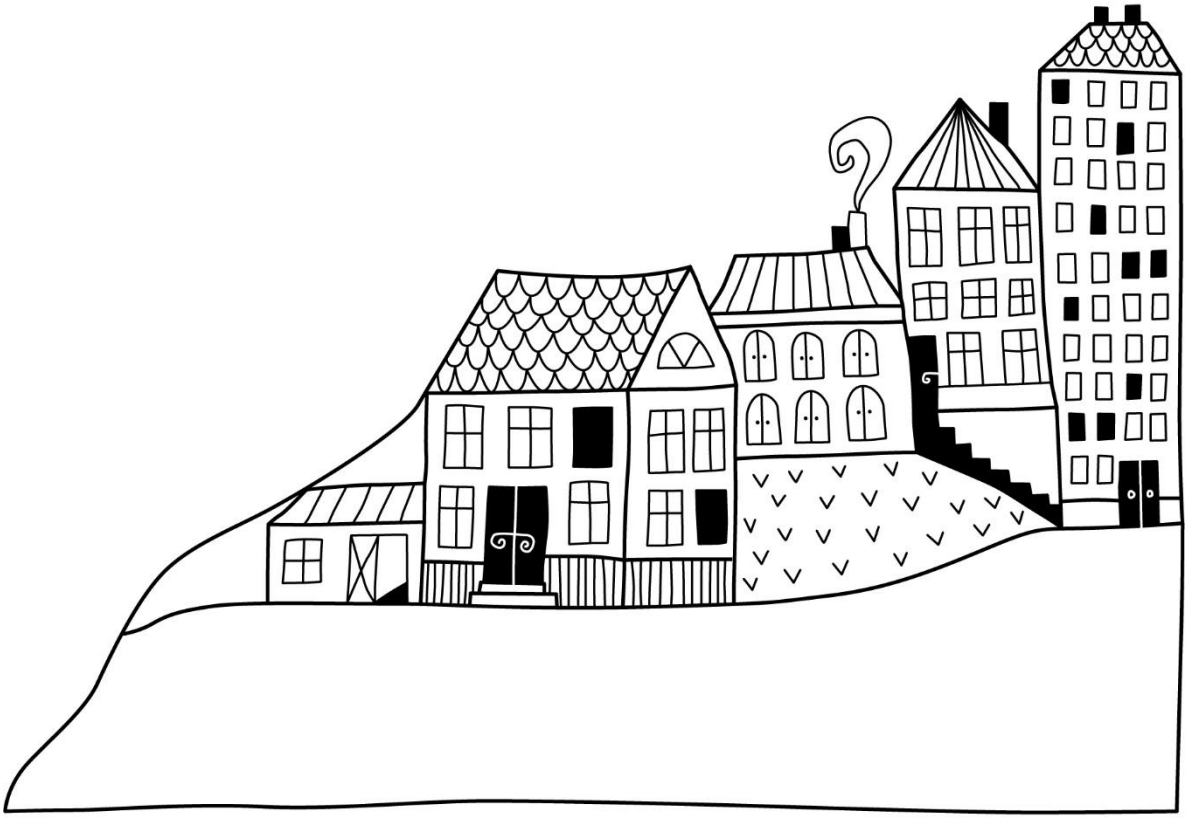
q) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen

Dokument-ID 09222115557577706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 10
Balansräkning 11
Balansräkning 12
Kassaflödesanalys 13
Noter 14

Bilagor
Revisionsberättelse
Ordlista



Dokument-ID 09222115557577706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Klockarbacken 8 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

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.

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.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 768 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 699 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 2025-06-02
På stämman deltog 11 medlemmar.

Förvaltning
Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Riksbyggen under 2025.

Dokument-ID 092221155575777706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

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 166 bostadrätter och 10 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
- 65 2 rok 3 685 m2
- 38 3 rok 2 613 m2

Bostadslägenheter med hyresrätt

- 2 1 rok 61 m2
- 2 2 rok 109 m2
- 6 3 rok 420 m2

Bostäder hyresrätt	590 m²
Bostäder bostadsrätt	8 178 m²
Total bostadsarea	8 768 m²
Total lokalarea	196 m²

**Yta och lägenhetsfördelning för bostäder och lokaler har justerats jämfört med föregående år. Förändringen i lägenhetsfördelningen beror på att en tidigare hyresrätt under året har upplåtits som bostadsrätt. Lokalytan har funnits sedan tidigare men har inte varit specificerad i tidigare redovisning.*

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Dokument-ID 092221155575777706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

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 269 tkr och planerat underhåll för 409 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan uppdaterades senast 2025.
Planens tidshorisont är på 50 år.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Ventilation	2024

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll fönster	409 354

Föreningens väsentliga avtal:

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen (Byter till HSB under 2026)
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

Dokument-ID 09222115557577706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

Styrelse

Styrelse 2025-01-01—2025-06-02

Ordinarie ledamöter:
Roland Ekberg, ordförande
Erik Bergman, vice ordförande
Louise Vaerlien, kassör
Pelle Axelsson, ledamot
Robert Lorentz, ledamot
Linda Ring, ledamot

Suppleant:
Anne Karlsson

Styrelse 2025-06-02 —2025-12-31

Ordinarie ledamöter:
Roland Ekberg, ordförande
Robert Lorentz, vice ordförande
Louise Vaerlien, kassör
Linda Ring, ledamot
Thomas Sakkas, ledamot

Suppleant:
Anne Karlsson

Ordinarie revisorer

Kungsbron BoRevision AB, Joakim Häll

Valberedning

Vakant

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

Dokument-ID 09222115557577706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har en tidigare hyresrätt upplåtits som bostadsrätt. Upplåtelsen har medfört ett tillskott till föreningens egna kapital samt påverkat fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter, liksom föreningens intäktsstruktur.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 224 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 4,0 % från och med 2026-01-01

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 752 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Kort från styrelsen

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

Föreningen har under året:

- Uppdaterat all belysning i allmänna utrymmen till LED.
- Bytt ut värmeväxlaren
- Genomfört 2 städdagar
- Kompletterat brandcellsdörrar med dörrstängare där det saknats
- Uppfört staket runt Förrådsvägen
- Genomfört injustering och service av fönster
- Uppdaterat vitvaror i hyreslägenheter

Dokument-ID 092221155575777706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	7 661	7 072	7 013	6 112	6 114
Resultat efter finansiella poster	−1 069	−1 564	−2 274	−2 455	−1 450
Soliditet %	76	76	74	75	75
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	83	81	76	75	75
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	786	727	686	572	572
Hyror/kvm hyresrätts yta kr*	1 426	1 314	1 218	1 228	1 188
Energikostnad kr/kvm*	283	277	243	242	231
Sparande kr/kvm*	124	41	19	- 18	74
Skuldsättning kr/kvm*	4 150	4 254	4 404	4 415	4 437
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	4 549	4 596	4 894	4 906	4 931
Räntekänslighet %	5,8	6	7	9	9

**Under 2025 har en tidigare hyresrätt upplåtits som bostadsrätt, och viss lokalarea (LOA) som tidigare inte varit specificerad har inkluderats i beräkningsunderlaget. Detta medför att nyckeltal markerade med * inte är fullt jämförbara med tidigare år.*

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.

Dokument-ID 09222115557577706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

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.

Upplysning vid förlust:

Under det gångna räkenskapsåret har bostadsrättsföreningen redovisat ett underskott i resultaträkningen. Årets negativa resultat uppgår till 1 069 tkr. Förlusten förklaras huvudsakligen av räntekostnader samt avskrivningar kopplade till föreningens fastigheter.

Det är viktigt att notera att avskrivningar är en bokföringsmässig kostnad som inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen har fortsatt en god betalningsförmåga och en stabil ekonomisk ställning med en soliditet om 76 %.

Föreningens sparande har samtidigt förbättrats avsevärt och uppgår till 124 kr/kvm, jämfört med 41 kr/kvm föregående år. Föreningens skuldsättning per kvadratmeter har även minskat något under året, från 4 254 kr/kvm till 4 150 kr/kvm. Detta indikerar en stärkt underliggande ekonomi och förbättrad förmåga att hantera framtida underhåll och investeringar.

Under året har även avgiftsnivåerna justerats upp, vilket återspeglas i en ökning av årsavgiften per kvadratmeter. Styrelsen arbetar löpande med att anpassa intäkter och kostnader samt att optimera föreningens lånevillkor, i syfte att långsiktigt säkerställa en stabil ekonomi och ett tillräckligt sparande för framtida underhåll.

Dokument-ID 092221155575777706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgifter**	**Underhållsfond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**
Belopp vid årets början	115 385 000	22 970 691	6 589 181	−21 612 593	−1 564 278
Disposition enl. årsstämmobeslut				−1 564 278	1 564 278
Reservering underhållsfond			174 669	−174 669	
Ianspråktagande av underhållsfond			−169 334	169 334	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	907 000	938 000			
Årets resultat					−1 069 091
Vid årets slut	**116 292 000**	**23 908 691**	**6 594 516**	**−23 182 206**	**−1 069 091**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−23 182 206
Årets resultat	−1 069 091
Summa	**−24 251 296**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Reservering fond för yttre underhåll	178 500
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	−409 354
Balanseras i ny räkning	−24 020 442
Totalt	**−24 251 296**

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

Dokument-ID 09222115557577706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 661 351	7 072 274
Övriga rörelseintäkter	Not 3	69 600	206 013
Summa		**7 730 951**	**7 278 287**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−5 421 165	−4 495 008
Övriga externa kostnader	Not 5	−367 412	−744 730
Personalkostnader	Not 6	−282 841	−298 663
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	−1 768 218	−1 758 149
Summa rörelsekostnader		**−7 839 636**	**−7 296 550**
Rörelseresultat		**−108 685**	**−18 263**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		51 268	94 281
Räntekostnader och liknande resultatposter		−1 011 674	−1 640 296
Summa finansiella poster		**−960 405**	**−1 546 015**
Resultat efter finansiella poster		**−1 069 091**	**−1 564 278**
Årets resultat		**−1 069 091**	**−1 564 278**

Dokument-ID 09222115557577706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	155 375 124	156 270 883
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	110 205	0
Summa materiella anläggningstillgångar		**155 485 329**	**156 270 883**
Summa anläggningstillgångar		**155 485 329**	**156 270 883**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		45 638	31 199
Övriga fordringar		59 637	150 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	340 020	298 234
Summa kortfristiga fordringar		**445 295**	**479 880**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	5 887 394	4 193 663
Summa kassa och bank		**5 887 394**	**4 193 663**
Summa omsättningstillgångar		**6 332 690**	**4 673 543**
Summa tillgångar		**161 818 019**	**160 944 426**

Dokument-ID 09222115557577706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		140 200 691	138 355 691
Fond för yttre underhåll		6 594 516	6 589 181
Summa bundet eget kapital		**146 795 207**	**144 944 872**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−23 182 206	−21 612 593
Årets resultat		−1 069 091	−1 564 278
Summa fritt eget kapital		**−24 251 296**	**−23 176 871**
Summa eget kapital		**122 543 911**	**121 768 001**
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	37 200 000	37 300 000
Leverantörsskulder		403 430	41 624
Skatteskulder		43 932	28 107
Övriga skulder		662 888	690 819
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	963 858	1 115 875
Summa kortfristiga skulder		**39 274 108**	**39 176 425**
Summa eget kapital och skulder		**161 818 019**	**160 944 426**

Dokument-ID 092221155575777706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−108 685	−18 263
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 768 218	1 758 149
	1 659 533	**1 739 886**
Erhållen ränta	1 867	94 281
Erlagd ränta	−1 015 531	−1 640 296
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**645 869**	**193 871**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	83 987	296 093
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	201 540	−301 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**931 396**	**188 744**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i byggnader och mark	−866 208	0
Investeringar i inventarier	−116 456	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−982 664**	**0**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−100 000	−2 100 000
Inbetalda insatser/kapitaltillskott	1 845 000	2 403 140
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**1 745 000**	**303 140**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	1 693 732	491 884
Likvida medel vid årets början	4 193 663	3 701 779
Likvida medel vid årets slut	5 887 394	4 193 663
Kassa och Bank BR	5 887 394	4 193 663

Dokument-ID 09222115557577706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

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

Dokument-ID 09222115557577706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	6 146 802	5 612 170
Hyror, bostäder	841 390	858 253
Hyror, lokaler	61 056	42 159
Hyror, p-platser	305 619	271 083
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	−145	0
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	−23 496	−11 598
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	0	−3 781
Elavgifter	−7 356	0
Kabel-tv-avgifter	288 260	285 360
Övriga ersättningar	49 224	18 628
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−3	0
Summa nettoomsättning	**7 661 351**	**7 072 274**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Erhållna statliga bidrag	67 500	0
Övriga rörelseintäkter	2 100	206 013
Summa övriga rörelseintäkter	**69 600**	**206 013**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−409 354	−169 334
Reparationer	−269 220	−283 568
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−315 574	−293 570
Försäkringspremier	−273 107	−270 024
Kabel- och digital-TV (bredband)	−308 441	0
Pcb/Radonsanering	0	−73 076
Serviceavtal	−15 750	−12 744
Obligatoriska besiktningar	−287 230	0
Bevakningskostnader	−28 716	−25 380
Övriga utgifter, köpta tjänster	−15 000	0
Snö- och halkbekämpning	−213 073	−152 713
Förbrukningsinventarier	−31 498	−23 576
Fordons- och maskinkostnader	−18 000	0
Vatten	−552 689	−447 158
Fastighetsel	−228 560	−203 019
Uppvärmning	−1 754 580	−1 774 640
Sophantering och återvinning	−468 522	−408 259
Städning	−172 410	−187 034
Fastighetsskötsel	−37 295	−89 858
Trädgårdsskötsel	−22 146	−81 056
Summa driftskostnader	**−5 421 165**	**−4 495 008**

Dokument-ID 092221155575777706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−138 288	−257 219
IT-kostnader	−16 001	−311 765
Arvode, yrkesrevisorer	−32 775	−32 825
Övriga försäljningskostnader	−11 200	0
Övriga förvaltningskostnader	−31 155	−14 282
Kreditupplysningar	−3 879	−6 103
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−45 564	−23 493
Telefon	−9 491	−8 403
Medlems- och föreningsavgifter	−1 400	0
Köpta tjänster	0	−22 725
Konsultarvoden	−50 000	−26 016
Bankkostnader	−9 275	−8 965
Juridisk rådgivning	0	−7 920
Övriga externa kostnader	−18 385	−25 015
Summa övriga externa kostnader	**−367 412**	**−744 730**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−220 171	−232 248
Sociala kostnader	−62 670	−66 415
Summa personalkostnader	**−282 841**	**−298 663**

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−1 622 924	−1 758 149
Avskrivningar tillkommande utgifter	−139 044	0
Avskrivning Maskiner och inventarier	−6 251	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**−1 768 218**	**−1 758 149**

Dokument-ID 092221155575777706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	134 348 126	134 348 126
Mark	39 544 538	39 544 538
	173 892 664	**173 892 664**
Årets anskaffningar		
Byggnader	866 208	0
	866 208	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**174 758 872**	**173 892 664**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−17 621 781	−15 863 632
	−17 621 781	**−15 863 632**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−1 761 968	−1 758 149
	−1 761 968	**−1 758 149**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−19 383 748**	**−17 621 781**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**155 375 124**	**156 270 883**
Varav		
Byggnader	115 830 586	116 726 345
Mark	39 544 538	39 544 538
Taxeringsvärden		
Bostäder	161 000 000	174 000 000
Lokaler	1 215 000	669 000
Totalt taxeringsvärde	**162 215 000**	**174 669 000**
varav byggnader	*106 416 000*	*102 341 000*
varav mark	*55 799 000*	*72 328 000*

Dokument-ID 09222115557577706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Årets anskaffningar		
Maskiner och inventarier	73 882	0
Maskiner	42 574	0
	116 456	**0**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**116 456**	**0**
Årets avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−5 541	0
Inventarier och verktyg	−710	0
	−6 251	**0**
Ackumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	−5 541	0
Inventarier och verktyg	−710	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−6 251**	**0**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**110 205**	**0**
Varav		
Maskiner och inventarier	68 341	0
Inventarier och verktyg	41 864	0

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	49 402	0
Förutbetalda försäkringspremier	172 081	187 067
Förutbetalda driftkostnader	2 019	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	36 256	34 572
Förutbetald kabel-tv-avgift (bredband)	80 262	76 595
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**340 020**	**298 234**

Not 11 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	469	469
Bankmedel, SBAB	3 037 940	3 037 940
Sparkonto, Nordea	10 017	9 988
Företagsgiro, Nordea	74 829	9 078
Transaktionskonto, Swedbank	2 764 140	1 136 188
Summa kassa och bank	**5 887 394**	**4 193 663**

Dokument-ID 09222115557577706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	37 200 000	37 300 000
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−100 000	−100 000
Nästa års omsättning på långfristiga skulder till kreditinstitut	−37 100 000	−37 200 000
Långfristig skuld vid årets slut	**0**	**0**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,59%	2026-11-25	18 400 000,00	0,00	100 000,00	18 300 000,00
NORDEA	2,58%	2026-12-22	18 900 000,00	0,00	0,00	18 900 000,00
Summa			**37 300 000,00**	**0,00**	**100 000,00**	**37 200 000,00**

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 100 000 kr, vilket innebär att denna del av låneskulden redovisas som kortfristig skuld.

Enligt gällande redovisningsregler ska skulder som förfaller till betalning inom ett år från balansdagen klassificeras som kortfristiga. Mot denna bakgrund redovisas lån om 37 100 000 kr som kortfristiga skulder.

Föreningen har dock en långsiktig finansieringsstrategi och har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. Lånen avses i stället omförhandlas eller förlängas i samband med villkorsändring.

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	62 259	66 116
Upplupna driftskostnader	0	4 202
Upplupna elkostnader	17 967	21 081
Upplupna vattenavgifter	46 518	43 293
Upplupna värmekostnader	210 080	213 261
Upplupna kostnader för renhållning	0	106 913
Upplupna revisionsarvoden	31 600	29 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	73 076
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 000	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	594 434	558 733
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**963 858**	**1 115 875**

Not 14 Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	61 000 000	61 000 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Dokument-ID 09222115557577706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-05-06

Stockholm, datum enligt digital signering

Roland Ekberg	Robert Lorentz
Louise Vaerlien	Linda Ring
Thomas Sakkas	

Min revisionsberättelse har lämnats, datum enligt digital signering

Joakim Häll
Revisor, Kungsbron Borevision AB

Dokument-ID 09222115557577706930 Signerat RE, RL, LV, LR, TS, JH

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 2025.

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 2025 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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. Revisorn 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 för LCE 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 för LCE 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, 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.

Penneo dokumentnyckel: QTZ2Y-BK5BQ-HNN77-74UY3-WSE2X-2L0ES

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 2025 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 dokumentnyckel: QTZ2Y-BK5BQ-HNN77-74UY3-WSE2X-2L0ES

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 förutbetald 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 förutbetald 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 skuldtyngd 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.

Bostadsrättsföreningen Klockarbacken 8

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Bostadsrättsföreningen 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