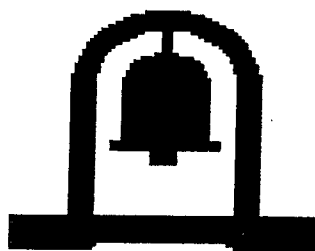


Årsredovisning

för



BRF Klockbojen

716417-8688

Räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31

INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

SIDA

1
5
6
8
11

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för Bostadsföreningen Klockbojen, Larsbergstorget 5, 181 39 Lidingö, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018, föreningens 37:e verksamhetsår.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Under året bar 15 överlåtelser och sex andrahandsuthyrningar beviljats.

Föreningen hade vid årets början 157 medlemmar och vid årets slut 161 medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2018.

Slutlig stadgeändring genomfördes på denna den andra påföljande föreningsstämman.

Stadgarna registrerades hos Boverket 26 juli 2018.

Rekommendationen efter OVK 2016 att spiskåpor från 1984 skulle vara utbytta innan OVK maj 2018 efterkoms.

I december 2017 byttes spiskåporna ut, iallt 38 stycken.

OVK intyg för bostäder erhöles 2018-06-22.

Kanalrensning och OVK genomfördes vecka 17/18 respektive vecka 21 2018.

Ny energideklaration genomfördes juni 2018 (föregående var 2008). På dessa tio år har föreningen sänkt energianvändningen med totalt 24%. Vår energiprestanda är nu 83 kWh/kvadratmeter och år mot tidigare 102 kWh och därvid jämförbar med de krav som ställs vid nybyggnation.

Armaturer från 1984 i de tretton tvättstugorna har bytts mot LED-teknik.

Våren 2018 inleddes upphandling av total hissrenovering inklusive ny hisskorgsinredning.

Efter anbudsförfarandet gick anbudet till Trygga Hiss AB. Föreningen anlidade en oberoende hisskonsult i avgörandet.

Renoveringen påbörjades vecka 50, klart februari 2019.

Föreningen har under året investerat i ett modernt övervakningssystem, BAS2, för husets alla teknikaliteter, som undercentralen med fjärrvärme, cirkulationspump, tryckstegringspumpar, kylanläggning, hyreslokalernas och bostädernas luftbehandlingsaggregat samt hissarna för att nämna något.

Utvändig balkongtvätt gjordes i maj.

Styrelsens sammansättning sedan föregående föreningsstämma

Ordinarie styrelseledamöter

Tomas Johansson

Christl Johnsrud

Lennart Nilsson

Birgitta Sjögren Vestin

Lars Sundberg

Suppleant

Maria Thelin

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden och genomförde husesyn 14 april.

Styrelsen anordnade våningsrådsmöte den 13 november och adventkaffe den 13 december.

Styrelsen publicerade 4 nr Klockbojen-Nytt.

Revisorer

Ordinarie revisor

Marie Johansson

Revisorssuppleant

Birgitta Johansson Vognsen

Aukt. Revisor

Aukt. Revisor

Fastigheten Klockbojen 3

Bostadsrättsföreningen Klockbojen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm.

Gällande finansiering: Svenska Handelsbanken.

Information om fastigheten

Byggnadsyta: 1528 m²

Byggår 1984: Föreningen äger fastigheten Klockbojen 3.

Tomt: Ägs av föreningen.

Föreningen har avtalsservitut på lastkaj mm, på fönster och garage Radiofyren, samt officialservitut för väg och tillträde.

Bygglov inglasning balkonger har beviljats 22/5 2013 i ytterligare fem år. Två olika fabrikat är godkända:

Astral och Pingvin/Window. I maj 2017 godkände Miljö- och stadsbyggnadskontoret NIKA som ersättare för Astral.

Nytt bygglov beviljades maj 2018 gällande 5 år vid inglasning av balkonger inom två år dvs. maj 2020.

Fastigheten har bastur och tvättstugor på 13 plan.

En gemensamhetslokal med kök, övernattingsrum och motionsrum (280 m²) står till medlemmars förfogande.

Bostadsrättslägenheter

Föreningens fastighet, Klockbojen 3, innehåller 1 st bostadshus med totalt 133 lägenheter fr.om november 2017 (7669 m²).

Lägenhetsfördelningen är:

| | |
|-----|-----------------|
| 7 | 1,5 rum och kök |
| 103 | 2 rum och kök |
| 23 | 3 rum och kök |

Lokaler

Hyseslokaler består fr.om november 2017 av en kontorslokal upplåten med bostadsrätt, 3 hyreslokaler samt 1 hyresförråd (1053 m²).

Hyseslokalernas kontrakt löper på 3 år.

Garage

Föreningen disponerar varmgaraget om 162 platser under Ica Kvantum som färdigställdes hösten 2011.

Varje medlem disponerar en fast garageplats. Ytterligare plats kan hyras i mån av lediga platser.

För in- och utpassage av bil krävs registrerad sändare i Aptus-system och bricka i RCO-system.

Förvaltning

Styrelsen sköter den ekonomiska och tekniska förvaltningen.

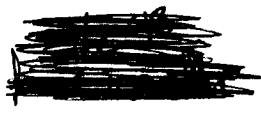
| Personal | 2017 | 2018 |
|--|---------|---------|
| Ekonomisk förvaltning, 3 personer | 180 000 | 180 000 |
| Teknisk förvaltning, 2 personer | 120 000 | 120 000 |
| Styrelsen, 5 ledamöter och 1 suppleant | 162 240 | 163 680 |
| Sociala kostnader | 101 500 | 80 680 |

Ekonomisk utveckling

Linjär avskrivning

Styrelsen har fastställt att de planerliga avskrivningarna skall uppgå till 640 000 kr per år, motsvarande 1 % av fastighets anskaffningsvärden.

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.



Fondsparande

Föreningen har under 2018 avslutat SHB Lux Korträntefonden. Pengarna användes till amortering av lån. Samtidigt ändrades avsättning från 10 000 kronor per månad till 20 000 kronor i Handelsbanken Multi Asset 25, en lågrisk blandfond, för oförutsedda händelser alternativt att användas till extra amortering.

Tabell 1 - historisk finansiell information

Historisk utveckling enligt årsredovisningar - flerårsöversikt

| | 2017 | 2018 |
|--|---------|---------|
| 1. Nettoomsättning, tkr | 6 675 | 6 713 |
| 2. Resultat efter finansiella poster, tkr | 1 893 | -69 |
| 3. Eget kapital, tkr | 22 814 | 22 579 |
| 4. Taxeringsvärde, tkr | 160 302 | 160 302 |
| 5. — varav byggnad, tkr | 110 361 | 110 361 |
| 6. Soliditet | 46% | 47% |
| 7. Årsavgift/m2 bostadsrättsyta bostäder | 765 | 771 |
| 8. Hyresintäkt lokal/m2 lokalyta | 734 | 666 |
| 9. Bankskuld/m2 bostadsrättsyta | 3057 | 2795 |
| 10. Belåningsgrad (skuld/tax-värde) | 14,62% | 13,37% |
| 11. Avsättning underhållsfond/m2 byggnadsyta | 109 | 217 |
| 12. Uttag från underhållsfond/m2 byggnadsyta | 471 | 0 |
| 13. Avskrivning/m2 byggnadsyta | 420 | 558 |
| 7) Från 2004 oförändrad årshyra | | |

Underhållsplan

Föreningen har genom åren tillämpat en löpande underhållsplan både i form av periodiskt och återkommande underhåll. Återkommande underhåll består av avloppsspolning, stammar och stickrör, (5-8-års intervall), kanal- och stigarrensning (3-års intervall) och OVK (3-års intervall). Det periodiska underhållet omfattar underhåll av det mera kostsamma slaget som ommålning av fönstren, omläggning av yttertak, underhåll hissar, underhåll av ventilationsaggregat för hyreslokaler och bostäder, fasadrenovering, värmesystem styr- och regler, sophantering (mobil sopsuganläggning), takterrassrenovering.

Tabell 2 visar planerade underhållsåtgärder enligt föreningens underhållsplan.

| Tabell 2 - Årlig planerat underhåll enligt plan, tkr | Senast utfört | 2017 | 2018 | 2019 | 2020/2025 |
|--|---------------|--------------|--------------|------------|------------|
| 1. Fasad | 2013/277 | 17,5 | 173 | | |
| 2. Fönster | 2016/107 | | | 75 | |
| 3. Entré | 2010/135 | | | 150 | |
| 4. Yttertak | 2003/189 | | | | |
| 5. Värmesystem | 2006/213 | | | | |
| 6. Expantionskärl | 2015/94 | | | | |
| 7. Vatten, tryckstegringspump | 2016/96 | 23 | | | |
| 8. Ventilation bostäder | 2016/1375 | 259 | | | |
| 9. Värmeväxlare | 2016 | | | | |
| 10. Ventilation lokaler | 2012/1025 | | | 75 | |
| 10A. Undercentral BAS2 | | | 395 | | |
| 11. Hissar | 2016/179 | 41 | 38 | | |
| 11A Total hissmodernisering | | | 1 694 | | |
| 12. Lås-/säkerhetsystem | 2013/291 | | | | 300 |
| 13. Tvättstugor | 2016/17 | 48 | 51 | 80 | 100 |
| 14. El-besparande armatur | 2008/241 | 99 | 103 | | |
| 15. Kylaggregat/komfortkyla | 2005 | | | 75 | |
| 16. Golvvård korridorer 15 plan | 2015/44 | | | 60 | |
| 17. Kanalrensning | 2015/111 | | 84 | | 95 |
| 18. ÖVK | 2015/70 | | 46 | | 50 |
| 19. Stampsolning | 2016/230 | | | | 150 |
| 20. Renov. våningsplan, trapphus | 2012/110 | | | 350 | |
| Totalt tkr | | 487,5 | 2 584 | 865 | 695 |

Allt angivet under 2018 har utförts under 2018.

- 1) Tvätt av samtliga 120 balkongers utsida samt svalgången på våning 1.
 4) Yttertaget inspekterades senast av MålarTak 2012 utan anmärkning.
 8/9) Total renovering av ventilationsanläggning för bostäder.
 11A) Total modernisering av två linhissar 16 våningar.
 15) Planerad skrotning av kylaggregat 2022.

| Förändringar i eget kapital | Upplåtelser | Insatser Yttre rep. fond | Balanserad vinst/förlust | Årets resultat |
|---------------------------------|------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------|
| Belopp vid årets ingång | 1 582 496 | 8 997 604 | 10 506 611 | 1 561 496 |
| Avsättning till yttre rep. fond | | | 165 864 | |
| Uttag ur yttre rep. fond | | | 0 | |
| Omföring föregående års vinst | | | 1 561 496 | |
| Årets förlust | | | | -235 065 |
| Belopp vid årets utgång | 1 582 496 | 8 997 604 | 11 902 243 | -235 065 |

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|-------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat (vinst/förlust) | 11 902 243 |
| Årets resultat | -235 065 |
| Totalt | 11 667 178 |

Styrelsen föreslår följande dispositioner:

| | |
|---|-------------------|
| Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar | 165 864 |
| Balanseras i ny räkning | 11 501 314 |
| Totalt | 11 667 178 |

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

| RESULTATRÄKNING | Not | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|---|-----|--------------------------|--------------------------|
| Rörelsens intäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 6 712 914 | 6 674 597 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 73 192 | 56 153 |
| Bruttoresultat | | 6 786 106 | 6 730 750 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Övriga externa kostnader | 4 | -4 928 721 | -2 751 814 |
| Personalkostnader | 5 | -544 360 | -563 702 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -964 666 | -964 666 |
| Summa rörelsekostnader | | -6 437 747 | -4 280 182 |
| Rörelseresultat | | 348 359 | 2 450 568 |
| Resultat från finansiella investeringar | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 0 | 24 883 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -417 560 | -582 227 |
| | | -417 560 | -557 344 |
| Resultat efter finansiella poster | | -69 201 | 1 893 224 |
| Bokslutsdispositioner | | | |
| Avsättning inre reparationsfond | | -165 864 | -331 728 |
| | | -165 864 | -331 728 |
| Resultat före skatt | | -235 065 | 1 561 496 |
| Årets resultat | | -235 065 | 1 561 496 |

| BALANSRÄKNING | | Not | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|---|-------------------|--------------------------|--------------------------|
| TILLGÅNGAR | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | | |
| Byggnader och mark | 6 | 46 716 314 | 47 633 077 | |
| Inventarier, verktyg och installationer | 7 | <u>15 779</u> | <u>63 682</u> | |
| | | 46 732 093 | 47 696 759 | |
| Summa anläggningstillgångar | | 46 732 093 | 47 696 759 | |
| Omsättningstillgångar | | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | | |
| Kundfordringar | | 0 | 20 847 | |
| Övriga fordringar | | 12 349 | 1 592 | |
| Skattefordringar | | 30 569 | 40 007 | |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 8 | <u>163 894</u> | <u>122 846</u> | |
| | | 206 812 | 185 292 | |
| Kortfristiga placeringar | | | | |
| Placering Multi Asset 25 Handelsbanken | | 362 887 | 162 887 | |
| Placering Lux Korträntefond 741 933 063 | | <u>0</u> | <u>598 484</u> | |
| | | 362 887 | 761 371 | |
| Kassa och bank | 9 | 1 273 025 | 1 196 585 | |
| Summa omsättningstillgångar | | 1 842 724 | 2 143 248 | |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 48 574 817 | 49 840 007 | |

| BALANSRÄKNING | Not | 2018-01-01 2018-12-31 | 2017-01-01 2017-12-31 |
|--|-----|--------------------------|--------------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget Kapital | | | |
| Bundet eget kapital | | | |
| Insatser | | 8 997 604 | 8 997 604 |
| Upplåtelse | | 1 582 496 | 1 582 496 |
| Yttre reparationsfond | | 331 728 | 165 864 |
| | | <u>10 911 828</u> | <u>10 745 964</u> |
| Fritt eget kapital | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 11 902 243 | 10 506 611 |
| Årets resultat | | -235 065 | 1 561 496 |
| | | <u>11 667 178</u> | <u>12 068 107</u> |
| Summa eget kapital | | 22 579 006 | 22 814 071 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 10 | 21 437 752 | 23 441 628 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>21 437 752</u> | <u>23 441 628</u> |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Skulder till kreditinstitut | | 852 000 | 642 000 |
| Leverantörsskulder | | 565 844 | 0 |
| Inre reparationsfond | 13 | 1 790 962 | 1 707 070 |
| Skatteskuld | | 21 000 | 21 000 |
| Övriga kortfristiga skulder | 11 | 95 812 | 183 048 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 12 | 1 232 441 | 1 031 190 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>4 558 059</u> | <u>3 584 308</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 48 574 817 | 49 840 007 |

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Årsredovisning i ekonomiska föreningar, övergången har inte haft någon betydande effekt på föreningens räkenskapar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Byggnad skrivs av med 640 000 kr per år enligt styrelsebeslut. Markanläggningar dvs. Gården, 2014 skrivs av på 10 år. Luftbehandlings-system Swegon GOLD RX, lokaler, aktiverades 2012 och skrivs av på 10 år.

Inventarierna skrivs av på 5 år. Ingen avskrivning sker på mark, vars nyttjandeperiod anses obegränsad.

Fordringar har upptagits till det belopp de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning

2018 2017

Nettoomsättning uppdelad på rörelsegren

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Årsavgifter | 5 916 049 | 5 865 597 |
| Förråd | 37 901 | 38 859 |
| Intäkter lokaler hyresgäster | 701 264 | 722 841 |
| Extra garageplatser för medlemmar och övriga intäkter | 57 700 | 47 300 |
| | <u>6 712 914</u> | <u>6 674 597</u> |

Not 3 Övriga rörselseintäkter

2018 2017

Övriga rörselseintäkter uppdelade på intäktslag

| | | |
|---|---------------|---------------|
| Avgifter för överlåtelse, pantsättningar och telemast | 73 192 | 56 153 |
| | <u>73 192</u> | <u>56 153</u> |

Not 4 Övriga externa kostnader

2018 2017

Underhållskostnader

| | | |
|--|------------------|----------------|
| Bostäder | 2 413 | 8 627 |
| Lokaler | 22 295 | 16 249 |
| Trappor och entréer | 0 | 0 |
| Torktumlare, tvättmaskin, torkskåp | 49 174 | 45 710 |
| Mangel, strykbräda, tvättställ | 1 921 | 2 170 |
| Bastu | 15 812 | 0 |
| Undercentral, tryckstegringspump, ventilation, kylanläggning | 566 818 | 288 825 |
| Vatten och avlopp | 0 | 0 |
| Underhåll hissar löpande, underhållsavtal hissar | 1 740 725 | 50 379 |
| Bredband, Fiber | 35 402 | 6 671 |
| El-reparationer | 102 550 | 99 058 |
| Lås | 1 006 | 4 946 |
| Utvändig fönsternålning | 0 | 0 |
| Plåtarbeten | 29 950 | 0 |
| Underhåll gården | 7 097 | 16 375 |
| Tjänster ombyggnad (lokal) | 0 | 22 094 |
| Underhåll mobil sopsug | 0 | 39 459 |
| Bygglov Lidingö stad | 7 690 | |
| Underhåll fasad | 143 251 | 17 500 |
| Summa underhållskostnader | <u>2 726 104</u> | <u>618 063</u> |

| Driftskostnader | 2018 | 2017 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskatt | 244 462 | 212 254 |
| Fastighetsskötsel löpande | 67 775 | 70 200 |
| Städning | 149 102 | 138 376 |
| Sophämtning | 140 857 | 141 069 |
| Energideklaration | 18 900 | 0 |
| Fjärrvärme | 580 410 | 582 082 |
| El-avgifter fastigheten | 221 222 | 203 019 |
| El-avgifter garage | 32 664 | 34 588 |
| Vatten och avlopp fastigheten | 158 409 | 170 202 |
| Kabel-TV | 149 636 | 147 293 |
| Reparation/underhåll/inventarier | 23 512 | 27 375 |
| Kontrollbesiktning hissar | 4 170 | 3 229 |
| Kontorsmaterial | 22 312 | 16 190 |
| Telefon | 12 185 | 15 883 |
| Porto | 1 229 | 1 078 |
| Försäkringspremie | 72 292 | 64 525 |
| Självrisk skador | 0 | 70 575 |
| Hyra garage | 143 044 | 141 700 |
| Revisorsarvode | 72 900 | 42 213 |
| Konsultarvode | 44 771 | 13 487 |
| Advokatkostnader | 0 | 0 |
| Möteskostnader | 7 003 | 5 325 |
| Övriga allmänna kostnader | 26 527 | 22 748 |
| Kostnad gemensamhetslokalen | 110 | 723 |
| Facklitteratur | 2 788 | 3 167 |
| Bankkostnader | 6 337 | 6 450 |
| Summa driftskostnader | 2 202 617 | 2 133 751 |
| Summa övriga externa kostnader | 4 928 721 | 2 751 814 |

| Not 5 Personal | 2018 | 2017 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Ekonomisk Förvaltning | 180 000 | 180 000 |
| Teknisk Förvaltning | 120 000 | 120 000 |
| Styrelsearvode | 163 680 | 162 240 |
| Sociala kostnader | 80 680 | 101 462 |
| | 544 360 | 563 702 |

| Not 6 Byggnader och mark | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärde | 67 457 049 | 67 457 049 |
| Nyanskaffning | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 67 457 049 | 67 457 049 |
| Ingående avskrivningar | -19 823 972 | -18 907 209 |
| Årets avskrivningar | -916 763 | -916 763 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -20 740 735 | -19 823 972 |
| Utgående redovisat värde | 46 716 314 | 47 633 077 |
| Bokfört värde byggnad | 44 116 314 | 45 033 077 |
| Bokfört värde mark | 2 600 000 | 2 600 000 |
| | 46 716 314 | 47 633 077 |

Avskrivning byggnad enligt plan 640 000 kronor per år
 Avskrivning luftbehandlingsystem Swegon 2012, 102 500 kronor per år
 Avskrivning Gården 2014, 174 263 kronor per år

| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde för föreningens fastighet | 160 302 000 | 160 302 000 |
| Avseende byggnad | 110 361 000 | 110 361 000 |
| | | |
| Not 7 Inventarier, verktyg och installationer | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Ingående anskaffningsvärde | 296 468 | 296 468 |
| Nyanskaffning | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 296 468 | 296 468 |
| Ingående avskrivningar | -232 786 | -184 883 |
| Årets avskrivningar | -47 903 | -47 903 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -280 689 | -232 786 |
| Utgående redovisat värde | 15 779 | 63 682 |
| | | |
| Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Driftskostnader | 163 894 | 122 846 |
| | 163 894 | 122 846 |
| | | |
| Not 9 Kassa och bank | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Handelsbanken 780 790 928 | 899 178 | 1 008 185 |
| Handelsbanken 304 154 628 | 301 493 | 116 046 |
| Depositioner Handelsbanken 597 826 218 | 72 354 | 72 354 |
| | 1 273 025 | 1 196 585 |
| | | |
| Not 10 Långfristiga skulder | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Stadshypotek 2018-10-30 lån 387603, ränta 4,42%. Lån löst okt. 2018 | 0 | 1 530 376 |
| Stadshypotek 2017-06-01 lån 549951/21503, ränta 3,76%. omsatt på 5 år, ränta 1,58%, amortering 20 000 kr/mån from dec 2018 | 5 980 000 | 6 000 000 |
| Stadshypotek 2015-06-01 lån 852357 omsatt på 5 år, ränta 1,85% Amortering 33 500 kr/mån from dec 2018 | 4 106 095 | 4 139 595 |
| Stadshypotek löpande 3 mån lån 800003 / 61169, ränta 1,32% amortering 2300 kkr i december 2017 | 1 398 657 | 1 398 657 |
| Stadshypotek 2018-03-30 lån 87119, ränta 2,86%. Ny amortering 30 000 kr/mån | 3 390 000 | 3 600 000 |
| Stadshypotek 2016-09-30 lån 972923 omsatt på 5 år, ränta 1,47% | 4 915 000 | 4 915 000 |
| Stadshypotek 2016-03-01 lån 925345 omsatt på 3 år, ränta 1,45% | 2 500 000 | 2 500 000 |
| Stadshypotek löpande 3 mån lån 701986, ränta 1,32% amortering 1500 kkr i juni och 500 kkr i september 2017 | 0 | 0 |
| Avgår kortfristig del lån (588 500+20 000+33 500+210 000 kronor) | -852 000 | -642 000 |
| | 21 437 752 | 23 441 628 |

Kapitalskuld per den 31/12 2018: Långfristiga skulder 21 437 752 kronor och kortfristig skulder 852 000 kr, dvs. den årliga fasta amorteringen av lån 2018.

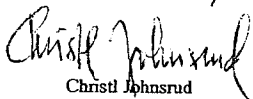
Totalt inbetald ränta per den 31/12 2018: 417 395 kronor jämfört med 582 086 kronor 2017.

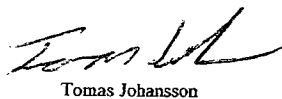
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Not 11 Övriga kortfristiga skulder | | |
| Depositioner | 95 812 | 93 012 |
| Källskatt, personalskatt | 0 | 90 036 |
| | <u>95 812</u> | <u>183 048</u> |
| Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | |
| Upplupna utgiftsräntor lån | 23 246 | 28 961 |
| Förutbetalda hyror/avgifter | 639 408 | 654 998 |
| Upplupna sociala avgifter | 0 | 56 663 |
| Övriga interimsskulder | 569 787 | 290 568 |
| | <u>1 232 441</u> | <u>1 031 190</u> |
| Not 13 Reparationsfond, inre | | |
| Belopp vid årets ingång | 1 707 070 | 1 595 548 |
| Avsättning under året | 165 864 | 331 728 |
| Utnyttjat under året | -81 972 | -220 205 |
| Belopp vid årets utgång | <u>1 790 962</u> | <u>1 707 071</u> |
| Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser | | |
| Ställda säkerheter | | |
| <i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i> | | |
| Fastighetsinteckningar | 57 746 000 | 57 746 000 |
| | <u>57 746 000</u> | <u>57 746 000</u> |
| <i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i> | | |
| Summa ställda säkerheter | <u>Inga</u> | <u>Inga</u> |
| | 57 746 000 | 57 746 000 |
| Eventalförpliktelser | | |
| | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| | Inga | Inga |

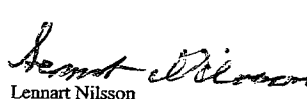
Lidingö den

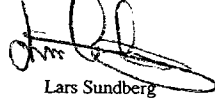
2/5

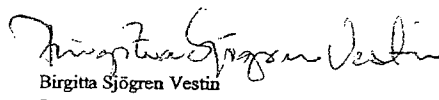
2019


Christl Johnsrud
Styrelseledamot


Tomas Johansson
Styrelseledamot

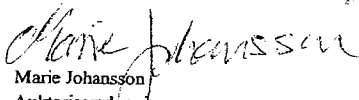

Lennart Nilsson
Styrelseledamot


Lars Sundberg
Styrelseledamot


Birgitta Sjögren Vestin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

3/5 2019


Marie Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Klockbojen, org. nr 716417-8688

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Klockbojen för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upp lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Klockbojen för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 förlöpande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 3 maj 2019



Marie Johansson
Auktoriserad revisor