

ÅRSREDOVISNING

för

BRF KLOCKARBACKEN 8

Org. nr. 769620-1958

ÅR 2010

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2010-01-01-2010-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

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

Föreningens fastighet

Föreningens egendom i Huddinge Kommun har adress Förrådsvägen 21-25, Hörningsnäsvägen 28-36 samt Ängsnäsvägen 1-9 och 2-6. Fastigheten innehåller 176 lägenheter ett antal lokaler samt garage- och parkeringsplatser. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropas Försäkringar

Kort från Styrelsen

Vårt första verksamhetsår har varit omvälvande för oss alla. Från att ha varit hyresgäster hos Hüge vid den här tiden förra året var vi den 1 september bostadsrättsinnehavare i vår egen förening Brf Klockarbacken 8.

För oss medlemmar har förändringen förhoppningsvis inneburit en avsevärd ekonomisk förbättring samt en ökad frihet att förvalta vårt eget boende. Detta sistnämnda har inte minst synts på mängden byggavfall som fraktats bort och mängden hantverksfirmor som surrat runt under året. Vi har också haft ett stort nyttjande av den inre renoveringsfonden så vi är nog många som idag sitter med nya trevliga kök, fina golv etc. i våra lägenheter. Detta är något vi är väldigt glada över!

Men ombildningen har också inneburit ett ökat ansvar för oss alla att sköta det vi nu äger gemensamt, ett ansvar vi ännu kanske kämpar en smula med. Det har tidvis varit väldigt rörigt i soprummen och vi har haft en del skadegörelse i föreningen, vi har också haft några incidenter med störningsärenden och bråk mellan boende. Detta har förstas kostat i pengar, tid och trivsel, men förhoppningsvis är sådana "barnsjukdomar" något som vår förening snart växer ifrån.

För oss i styrelsen har detta vårt första år inneburit ett omfattande och ofta svårt arbete, främst med att sätta oss in i hur en förening som vår drivs och fungerar; vilka avtal med vilka entreprenörer som ska slutas, vilka krav vi kan ställa på förvaltningen, hur vi hanterar störningsärenden och meningsskiljaktigheter mellan boende osv. osv. Sist men inte minst har vi fått lära oss hur man arbetar i en styrelse.

Föreningens verksamhet

Vid tillträdet den 1 september 2010 fanns 20 tomma lägenheter i föreningen. Dessa har under det gångna halvåret sålts. Försäljningarna gav ett snittpris på ca 25000 kr/m².

I föreningen finns fyra uthyrningsbara lokaler, en är i dagsläget uthyrd och en kommer att renoveras och användas som föreningslokal/gemensamhetslokal. Det finns således två uthyrningsbara lokaler i föreningen.

Föreningen har en hemsida www.brfklockarbacken8.se

I föreningen finns en trädgårdsgrupp och en hobbyrumsgrupp, för kontakt, se hemsidan. Styrelsen för diskussioner med förvaltaren inför kommande renoveringar av tak och fasader.

Föreningen har tecknat avtal med:

Säkerhetsintegrering (aptussystemet)

Q-park (parkeringsövervakning)

Vattenfall (fastighetsel)

Bjurfors & Thörner AB (lägenhetsförsäljningar)

Svensk Fastighetsförmedling (lägenhetsförsäljningar)

Celviki AB (snöröjning)

LåsArne (byten av tubnyckelsystem och låscylindrar till allmänna utrymmen)

Com Hem (kabel tv)

Tele2 (kabel tv, bredband)

Samhall (trädgårdsskötsel)

Podab (maskinpark tvättstugor)

Löner och ersättningar

Föreningen har under verksamhetsåret inte haft några anställda.

Lägenhetsfördelning	Antal	Kvm
1 Rum och Kokvrå	9	241
1 Rum och Kök	54	1 660
2 Rum och Kök	64	3 634
3 Rum och Kök	48	3 251
4 Rum och kök	1	56
Totalt	176	8842

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkringar.

Brf Klockarbacken 8
769620-1958

Styrelsen

Styrelsen har haft 11 protokollförda sammanträden under 2010. Styrelsen har från 2010 års stämma till 2011-05-22 haft följande sammansättning:

Ordinarie:

Jonathan Petersen	ordförande
Camilla Andersson	kassör
Robert Hols	vice ordförande
Margareta Jansson	sekreterare
Gleb Harczuk	avgick p.g.a. tidsbrist 2010-11-22

Suppleanter:

Jenny Larsson
Thomas Magnusson
Lena Stengårds

Revisorer har varit:

Kleberg Revision AB
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Tkr, om ej annat anges	2010
Nettoomsättning	1 575
Res. efter finansiella poster	-681
Balansomslutning	159 267
Soliditet i %	66
Kassalikviditet	276%
Årsavgift per kvm	476
Bokfört fast.värde per kvm	20 493
Lån per kvm	6 936

Förslag till disposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-1 980 000
årets förlust	-680 524
	<hr/>
	-2 660 524
disponeras så att	
till yttre fond avsättes	76 384
i ny räkning överföres	-2 736 908
	<hr/>
	-2 660 524

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

RESULTATRÄKNING

	Not	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter		
Årsavgifter och hyror	1	1 573 546
Övriga rörelseintäkter	2	1 483
		1 575 029
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel	3	-244 251
Reparationer	4	-42 018
Underhåll	5	-1 347
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-699 621
Övriga driftkostnader	7	-112 879
Fastighetsskatt		-61 876
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-325 800
Styrelsearvoden och personalkostnader	9	-303 834
Rörelseresultat före avskrivningar		-216 597
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-92 237
Rörelseresultat		-308 834
Finansiella intäkter & kostnader		
Ränteintäkter och liknande resultatposter		61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 751
Resultat efter finansiella poster		-680 524
Resultat före skatt		-680 524
Årets resultat		-680 524

Brf Klockarbacken 8
769620-1958

BALANSRÄKNING

Not 2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

10 150 687 477
150 687 477

S. mma anläggningstillgångar

150 687 477

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar

3 802

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

11 267 499
271 301

Kassa och bank

8 308 657

Summa omsättningstillgångar

8 579 958

SUMMA TILLGÅNGAR

159 267 435

BALANSRÄKNING

Not 2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

12

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

100 850 000

Fond för yttre underhåll

6 966 936

107 816 936

Ansamlad förlust

Balanserad vinst eller förlust

-1 980 000

Årets resultat

-680 524

-2 660 524

Summa eget kapital

105 156 412

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

13

51 000 000

Summa långfristiga skulder

51 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

644 877

Inre fond

1 608 579

Förskott från medlemmar

424 927

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

432 640

Summa kortfristiga skulder

3 111 023

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

159 267 435

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

61 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

KASSAFLÖDESANALYS

	2010-01-01
Not	2010-12-31
Den löpande verksamheten	
Resultat efter finansiella poster	-680 524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm	92 237
Inkomstskatter	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-588 287
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	
Förändring av kortfristiga fordringar	-271 301
Förändring av kortfristiga skulder	1 131 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten	271 435
Investeringsverksamheten	
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-150 779 714
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-150 779 714
Finansieringsverksamheten	
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	107 816 936
Upptagna lån	51 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	158 816 936
Årets kassaflöde	8 308 657
Likvida medel vid årets slut	8 308 657
	8 308 657

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning av byggnad sker systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden. Härvid tillämpas en progressiv 80-årig plan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Avsättning till fond för yttre underhåll

Styrelsen ska antingen upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera sam genom beslut om årsavgifternas storlek säkerställa erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus.

Alternativt skall avsättning för föreningens fastighetsunderhåll ske årligen med ett belopp motsvarande

Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavande.



UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Årsavgifter & hyror	2010	2009
	Årsavgifter bostäder	746 439	0
	Hysesintäkter bostäder	757 165	0
	Hysesintäkter lokaler	13 417	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	56 525	0
		1 573 546	0
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2010	2009
	Överlåtelse- & pantavgifter	1 483	0
		1 483	0
Not 3	Fastighetsskötsel	2010	2009
	Fastighetsskötsel enligt avtal	34 167	0
	Städ	97 204	0
	Självförvaltning	4 311	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	90 675	0
	Förbrukningsmaterial	17 894	0
		244 251	0
Not 4	Reparationskostnader	2010	2009
	Reparation byggnader	30 816	0
	Reparation tvättstuga	3 488	0
	Reparation installationer	2 826	0
	Reparation värmeinstallationer	4 888	0
		42 018	0
Not 5	Underhållskostnader	2010	2009
	Underhåll av lokaler	1 347	0
		1 347	0

X

Brf Klockarbacken 8
769620-1958

Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2010	2009
	El	78 317	0
	Fjärrvärme	487 875	0
	Vatten	70 167	0
	Sophämtning	63 262	0
		699 621	0
Not 7	Övriga driftkostnader	2010	2009
	Fastighetsförsäkringar	19 838	0
	Teknisk förvaltning	93 041	0
		112 879	0
Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2010	2009
	Datakommunikation	8 981	0
	Indrivningskostnader	6 938	0
	Revisionsarvode	20 000	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	257 089	0
	Konsultarvoden	9 000	0
	Övriga omkostnader	23 792	0
		325 800	0
Not 9	Styrelsearvoden och personalkostnader		
	Arvoden och löner till styrelsen	2010	2009
	Arvoden och löner till styrelsen	234 000	0
	Arbetsgivaravgifter	69 834	0
		303 834	0

Not 10	Byggnader och mark	2010	2009
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Årets anskaffningsvärde	111 235 176	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 235 176	0
	Årets avskrivningar	-92 237	0
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-92 237	0
	Mark		
	Ingående markvärde	39 544 538	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 544 538	0
	Utgående planenligt restvärde	150 687 477	0
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärden byggnader	56 351 000	0
	Taxeringsvärden mark	20 033 000	0
		76 384 000	0
	Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
	Bostäder	75 799 000	0
	Lokaler	585 000	0
		76 384 000	0
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2010	2009
	Förutbetalda ränteutgifter	56 400	0
	Förutbetald fastighetsförsäkring	39 677	0
	Förtubetalt förvaltararvode	161 668	0
	Förutbetalda vattenkostnader	9 754	0
		267 499	0
Not 12	Förändring av eget kapital		
		Belopp vid	Belopp vid
		årets ingång	årets utgång
	Inbetalda insatser	0	100 850 000
	Upplåtelseavgifter	0	6 966 936
	Summa bundet eget kapital	0	107 816 936
	Balanserat resultat	0	-1 980 000
	Årets resultat	0	-680 524
	Summa fritt eget kapital	0	-2 660 524
	Summa eget kapital	0	105 156 412
Not 13	Skulder till kreditinstitut	2010	2009

Brf Klockarbacken 8
769620-1958

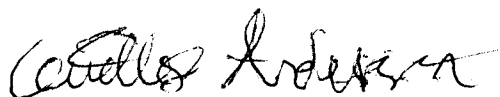
Nordea	2,441%	Rörligt	11 000 000	0
Nordea	3,710%	2013-12-18	20 000 000	0
Nordea	4,400%	2015-12-16	20 000 000	0
			51 000 000	0
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0
			51 000 000	0

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2010	2009
	Upplupen fjärrvärmekostnad	200 113	0
	Upplupen kostnad för elektricitet	13 726	0
	Upplupen kostnad för sophämtning	6 901	0
	Upplupet revisionsarvode	20 000	0
	Upplupen kostnad för styrelsearvode	146 000	0
	Upplupen kostnad för sociala avgifter	45 900	0
		432 640	0

Stockholm den 24 / 5... 2011



Jonathan Petersen



Camilla Andersson



Robert Hols

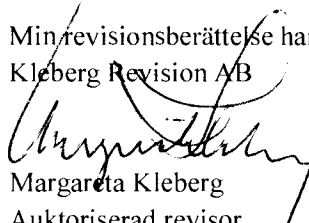


Margareta Jansson

Gleb Hareczuk ewgick 2010-11-22

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 5... 2011

Kleberg Revision AB



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Klockarbacken 8

769620-1958

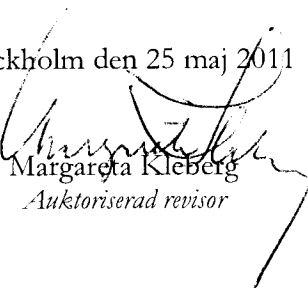
Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Klockarbacken 8 för räkenskapsåret 2010.01.01 - 2010.12.31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag till mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 25 maj 2011


Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

B
A
N
O
I
S
I
V
E
R
G
R
E
B
E
L
L
K