

ÅRSREDOVISNING

för

BRF KLOCKARBACKEN 8

Org. nr. 769620-1958

ÅR 2011

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	6
- balansräkningar	7
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
- tilläggsupplysningar	9
- underskrifter	15

STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2011-01-01-2011-12-31.

F Ö R V A L T N I N G S B E R Ä T T E L S E

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, Hörningsnäs vägen 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 andra verksamhetsår har gått snabbt och liksom föregående år har det varit mycket arbete och många frågor att ta tag i för både styrelse, medlemmar och hyresgäster. Vi tog ett slutgiltigt farväl av T&T Förvaltnings AB sedan vårt samarbete trots upprepade åtgärder inte fungerade. Vid årsskiftet 2011-2012 tog istället Storholmen förvaltning över ansvaret.

Vi har under 2011 handlat upp de tak och fasadrenoveringar som i detta nu pågår. Styrelsen valde att låta ÅF Infrastructure AB hålla i projektledning och hjälpa oss med upphandlingen. Detta har gått mycket smidigt och vi som styrelse är nöjda med hur detta fungerat. I samband med renoveringarna har vi även dragit igång ett balkongprojekt då intresset från medlemmarna varit väldigt stort. Balcona AB har under våren tagit fram ritningar för balkonger och ärendet beräknas ligga hos kommunens bygglovsavdelning någon gång under april månad.

Föreningslokalen är nu näst intill färdigställd och under sommaren 2012 kommer den att finnas tillgänglig för fester, kalas och andra sammankomster. Styrelsen vill här rikta ett särskilt tack till de frivilliga som slitit många timmar med målning, köksupbyggnad, inköp och planering.

För oss i styrelsen har det andra året som Brf varit minst lika omvälvande som det första.

Arbetsbelastningen är fortfarande hög men vi känner att vi får mycket gjort och hoppas att vi kan fortsätta arbeta framöver tillsammans med medlemmarna för ett bättre boende åt oss alla!

Jag som ordförande vill även här passa på att tacka två ledamöter som avgår vid årsstämman för ett gott arbete. Robert Hols som tillsammans med mig varit med och drivit igenom ombildningen ända från början, och Nina Granat som klev in i styrelsen vid förra årsstämman. Jag och övriga ledamöter och suppleanter tackar för en mycket stark insats och önskar er lycka till i framtiden!



Brf Klockarbacken 8
769620-1958

Föreningens verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. I föreningen finns tre uthyrningsbara lokaler, en är i dagsläget uthyrd.

Föreningen har en hemsida www.brfklockarbacken8.se

I föreningen finns en trädgårdsgrupp och en hobbyrumsgroup, för kontakt, se hemsidan.

Planerade renoveringar av tak och fasader pågår under större delen av 2012

Föreningen har tecknat avtal med:

Storholmen förvaltning AB (Ersatte T&T förvaltnings AB som föreningens förvaltare 2012-01-01)

Säkerhetsintegrering (aptussystemet)

Q-park (parkeringsövervakning)

Vattenfall (fastighetsel)

Svensk Fastighetsförmedling (lägenhetsförsäljningar)

Celviki AB (snöröjning)

LåsArne (byten av tubnyckelsystem och låscylindrar till allmänna utrymmen)

Tele2 (kabel tv, bredband)

Samhall (trädgårdsskötsel)

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.

X

Brf Klockarbacken 8
769620-1958

Styrelsen

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under 2011.

Ordinarie:

Jonathan Petersen	ordförande
Robert Hols	vice ordförande
Margareta Jansson	sekreterare
Nina Granat	ledamot
Veronica Karlén	kassör
Thomas Magnusson	ledamot

Suppleanter:

Jenny Larsson
Lena Stengårds
Camilla Andersson

Revisorer har varit:

Margareta Kleberg Kleberg Revision AB
Auktoriserad revisor

Valberedning:

Marie Hammarstrand sammankallande
Maud Lindblad

Nyckeltal

Tkr, om ej annat anges	2011	2 010
Nettoomsättning	5 303	1 575
Res. efter finansiella poster	-1 138	-681
Balansomslutning	167 789	159 267
Soliditet i %	68	66
Kassalikviditet	504%	276%
Årsavgift per kvm	476	476
Bokfört fast.värde per kvm	20 571	20 493
Lån per kvm	6 936	6 936

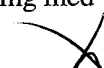
✓

Förslag till disposition

Styrelsen föreslår att ansamlad förlust behandlas enligt följande

ansamlad förlust	-2 736 908
årets förlust	-1 137 777
	<hr/>
	-3 874 685
disponeras så att	
till yttre fond avsättes	76 384
i ny räkning överföres	-3 951 069
	<hr/>
	-3 874 685

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



RESULTATRÄKNING

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 151 548	1 573 546
Övriga rörelseintäkter	2	150 972	1 483
		5 302 520	1 575 029
Rörelsekostnader			
Fastighetsskötsel	3	-691 699	-244 251
Reparationer	4	-212 820	-42 018
Underhåll	5	-60 496	-1 347
Taxebundna kostnader och uppvärmning	6	-1 841 676	-699 621
Övriga driftkostnader	7	-498 685	-112 879
Fastighetsskatt		-235 178	-61 876
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-485 766	-325 800
Styrelsearvoden och personalkostnader	9	-290 133	-303 834
Rörelseresultat före avskrivningar		986 067	-216 597
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-351 207	-92 237
Rörelseresultat		634 860	-308 834
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		212 120	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 984 757	-371 751
Resultat efter finansiella poster		-1 137 777	-680 524
Resultat före skatt		-1 137 777	-680 524
Årets resultat		-1 137 777	-680 524

BALANSRÄKNING

Not

2011-12-31

2010-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	10	150 977 293	150 687 477
Maskiner, inventarier och installationer	11	6 181	0
Pågående arbeten		273 205	0
		151 256 679	150 687 477

Summa anläggningstillgångar

151 256 679

150 687 477

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		73 770	3 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	170 966	267 499
		244 736	271 301

Kassa och bank

16 287 814

8 308 657

Summa omsättningstillgångar

16 532 550

8 579 958

SUMMA TILLGÅNGAR

167 789 229

159 267 435

BALANSRÄKNING

Not

2011-12-31

2010-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

13

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

106 586 000

100 850 000

Upplåtelseavgifter

10 723 552

6 966 936

Fond för yttre underhåll

76 384

0

117 385 936

107 816 936

Ansamlad förlust

Balanserad vinst eller förlust

-2 736 908

-1 980 000

Årets resultat

-1 137 777

-680 524

-3 874 685

-2 660 524

Summa eget kapital

113 511 251

105 156 412

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

14

51 000 000

51 000 000

Summa långfristiga skulder

51 000 000

51 000 000

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

870 559

644 877

Skatteskulder

235 178

0

Inre fond

1 336 135

1 608 579

Förskott från medlemmar

302 220

424 927

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

533 886

432 640

Summa kortfristiga skulder

3 277 978

3 111 023

SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL

167 789 229

159 267 435

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

61 000 000

61 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

X

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2011-01-01 2011-12-31	2010-01-01 2010-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 137 777	-680 524
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm		351 207	92 237
Inkomstskatter		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-786 570	-588 287
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av kortfristiga fordringar		26 565	-271 301
Förändring av kortfristiga skulder		166 955	1 131 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-593 050	271 435
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-920 409	-150 779 714
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-920 409	-150 779 714
Finansieringsverksamheten			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		9 492 616	107 816 936
Upptagna lån		0	51 000 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		9 492 616	158 816 936
Årets kassaflöde		7 979 157	8 308 657
Likvida medel vid årets början		8 308 657	0
Likvida medel vid årets slut		<u>16 287 814</u>	<u>8 308 657</u>
		7 979 157	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	2011	2010
	Årsavgifter bostäder	3 494 363	746 439
	Hysesintäkter bostäder	1 387 793	757 165
	Hysesintäkter lokaler	42 536	13 417
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	226 856	56 525
		5 151 548	1 573 546
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2011	2010
	Överlåtelse- & pantavgifter	128 772	1 483
	Fakturerade kostnader	3 050	0
	Indrivningskostnader	42	0
	Övriga intäkter och ersättningar	19 108	0
		150 972	1 483

Brf Klockarbacken 8
769620-1958

Not 3	Fastighetsskötsel	2011	2010
	Fastighetsskötsel enligt avtal	188 884	34 167
	Städ	232 369	97 204
	OVK kostnad	22 975	0
	Bevakning	26 620	4 311
	Snöröjning/Halkbekämpning	156 360	90 675
	Förbrukningsmaterial	64 491	17 894
		691 699	244 251
Not 4	Reparationskostnader	2011	2010
	Reparation byggnader	115 532	30 816
	Reparation tvättstuga	50 005	3 488
	Reparation lås och larm	32 339	0
	Reparation installationer	2 468	2 826
	Reparation värmeinstallationer	3 368	4 888
	Rep markanläggningar	6 500	0
	Försäkringsskador	2 608	0
		212 820	42 018
Not 5	Underhållskostnader	2011	2010
	Underhåll av lokaler	0	1 347
	Underhåll gemens. utrymme	60 496	0
		60 496	1 347
Not 6	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2011	2010
	El	279 940	78 317
	Fjärrvärme	1 175 732	487 875
	Vatten	186 214	70 167
	Sophämtning	199 790	63 262
		1 841 676	699 621
Not 7	Övriga driftkostnader	2011	2010
	Fastighetsförsäkringar	59 797	19 838
	Självrisk	118 004	0
	Teknisk förvaltning	196 960	93 041
	TV-avgifter och bredband	123 924	0
		498 685	112 879

Brf Klockarbacken 8
769620-1958

Not 8 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2011	2010
Lokalhyra	650	0
Trivsel, möteskostnader m.m.	1 126	0
Förbrukningsinventarier	17 448	0
Telekommunikation	915	0
Datakommunikation	16 157	8 981
Indrivningskostnader	19 987	6 938
Revisionsarvode	25 000	20 000
Arvode ekonomisk förvaltning	267 663	257 089
Konsultarvoden	22 022	9 000
Medlemsavgift organisationer	1 740	0
Övriga externa tjänster	12 478	0
Övriga omkostnader	100 580	23 792
	485 766	325 800

Not 9 Styrelsearvoden och personalkostnader

Arvoden och löner till styrelsen	2011	2010
Arvoden och löner till styrelsen	220 000	234 000
Arbetsgivaravgifter	70 133	69 834
	290 133	303 834

✓

Brf Klockarbacken 8
769620-1958

Not 10 Byggnader och mark	2011	2010
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	111 235 176	111 235 176
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	111 235 176	111 235 176
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-92 237	0
Årets avskrivningar	-291 992	-92 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-384 229	-92 237
Förbättringsarbete		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Åretsanskaffning	639 478	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	639 478	0
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-57 670	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-57 670	0
Mark		
Ingående markvärde	39 544 538	39 544 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 544 538	39 544 538
Utgående planenligt restvärde	150 977 293	150 687 477
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärden byggnader	56 351 000	56 351 000
Taxeringsvärden mark	20 033 000	20 033 000
	76 384 000	76 384 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	75 799 000	75 799 000
Lokaler	585 000	585 000
	76 384 000	76 384 000

Brf Klockarbacken 8
769620-1958

Not 11 Maskiner, inventarier och installationer	2011	2010
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffningsvärde	7 726	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 726	0
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar enligt plan	0	0
Årets avskrivningar enligt plan	-1 545	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 545	0
Utgående planenligt restvärde	6 181	0

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2011	2010
Förutbetalda ränteutgifter	90 026	56 400
Förutbetald fastighetsförsäkring	40 240	39 677
Förutbetald förvaltararvode	13 878	161 668
Förutbetald kabel-TV	26 822	0
Förutbetalda vattenkostnader	0	9 754
	170 966	267 499

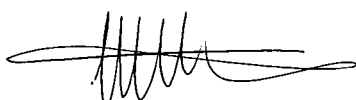
Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets förändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	100 850 000	5 736 000	106 586 000
Upplåtelseavgifter	6 966 936	3 756 616	10 723 552
Yttre fond	0	76 384	76 384
Summa bundet eget kapital	107 816 936	9 569 000	117 385 936
Balanserat resultat	-1 980 000	-756 908	-2 736 908
Resultat föregående år	-680 524	680 524	0
Årets resultat	0	-1 137 777	-1 137 777
Summa fritt eget kapital	-2 660 524	-1 214 161	-3 874 685
Summa eget kapital	105 156 412	8 354 839	113 511 251

Not 14 Skulder till kreditinstitut	2011	2010
Nordea 3,669% Rörligt	11 000 000	11 000 000
Nordea 3,710% 2013-12-18	20 000 000	20 000 000
Nordea 4,400% 2015-12-16	20 000 000	20 000 000
	51 000 000	51 000 000
Kortfristig del av långfristig skuld	0	0
	51 000 000	51 000 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2011	2010
Upplupen fjärrvärmekostnad	167 548	200 113
Upplupen kostnad för elektricitet	15 288	13 726
Upplupen städning	21 900	0
Upplupen kostnad för sophämtning	0	6 901
Upplupen kostnad avseende förvaltning	13 750	0
Upplupet revisionsarvode	25 000	20 000
Upplupen kostnad för styrelsearvode	220 000	146 000
Upplupen kostnad för sociala avgifter	70 400	45 900
	533 886	432 640

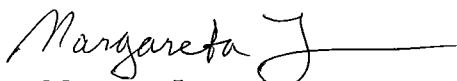
Stockholm den 18. / 5. 2012



Jonathan Petersen



Robert Hols



Margareta Jansson



Nina Granat



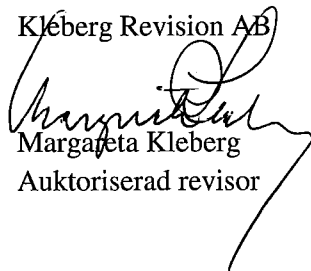
Veronica Karlén



Thomas Magnusson

Min revisionsberättelse har lämnats den 18. / 5. 2012

Kleberg Revision AB



Margareta Kleberg

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Klockarbacken 8

769620-1958

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Klockarbacken 8 för år 2011.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2011 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 för föreningen.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2011.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

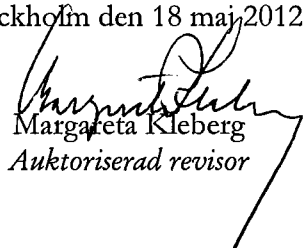
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 18 maj 2012


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

K
L
E
B
E
R
G

R
E
V
I
S
I
O
N

A
B