

Årsredovisning

för

BRF KLOCKARBÄCKEN 8

769620-1958

Räkenskapsåret

2012

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Tilläggsupplysningar	7-12
Revisionsberättelse	13-14

Styrelsen för BRF KLOCKARBACKEN 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012.

Förvaltningsberättelse

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.

Kort från styrelsen

Vårt tredje verksamhetsår har gett styrelsen en mängd utmaningar med mycket arbete och många intressanta frågeställningar. Ordförande Jonathan Petersen avgick vid andra styrelsemötet efter årsstämman. Veronica Karlén tog över ordförande posten. Styrelsen har haft ett gott samarbete under verksamhetsåret.

Under 2012 har det planerade arbetet med tak och fasadrenoveringarna pågått. Styrelsen har haft ett bra samarbete med Tresson och ÅF Infrastructure. Resultatet är trevliga och fräscha nya fasader och tak. Slutbesiktningen återstår för ett par hus. Kommunen avslag föreningens bygglovsansökan gällande att få bygga balkonger på husen.

Under 2012 har tvättstugorna förnyats med nya maskiner ifrån Miele. Grovtvättstugan är numera befintlig i tvättstugan Ängsnäsvägen 3:s lokaler med eget rum för tumlare och torkskåp. Förråden på vindarna har inventerats. Målet är att samtliga medlemmar ska ha tillgång till ett förråd. Under höststaddagen 2012 rensades samtliga vindar med hjälp av ett 30 tal medlemmar.

Vår fina föreningslokal färdigställdes med hjälp av ideellt arbete ifrån medlemmar i juni 2012 och har flitigt hyrts ut sen dess. Styrelsen har utökat uthyrningsbara lokaler ifrån 3 till 8.

Under vårstaddagen 2012 hölls en cykelförsäljning med stor framgång. Det pågick också budgivning mellan medlemmar och utomstående. I stort sett alla cyklar blev sålda, resten donerades. En arborist ifrån Grön Trädvård har anlåtats för att se över föreningens träd och buskar. Merparten av träden mår bra, men behöver beskäras. Enstaka träd har avverkats.

Styrelsen vill passa på att tacka alla medlemmar som har ställt upp med tid och engagemang vid städdagar och andra tillfällen. Samt de ledamöter som avgått under året Jonathan Petersen, Angelika Forssell, Margareta Jansson och suppleant Jenny Larsson

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet är belägen i Huddinge kommun med adress Förrådsvägen 21-25, Hörningsnäsvägen 28-36 samt Ängsvägen 1-9 och 2-6. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropas Försäkringar.

I föreningen finns 176 lägenheter varav 156 bostadsrätter och 20 hyreslägenheter.

X

Under året har 3 st hyresrätter omvandlats till bostadsrätter.

I föreningen finns 8 uthyrningsbara lokaler, 6 är i dagsläget uthyrda.

Föreningen har en hemsida www.brffklockarbacken8.se

I föreningen finns det en föreningslokal, att användas till barnkalas, fest och andra sammankomster. För bokning och visning av lokalen ring 076-279 42 49 eller mejla till info@brffklockarbacken8.se

I föreningen finns ett hobbyrum.

Planerade renoveringar av tak och fasader har pågått under större delen av 2012. Projektet var färdigt under 2013 och slutbesiktning skedde 2013-05-06.

Föreningen har tecknat avtal med

Storholmen förvaltning AB, föreningens förvaltare från 2012-01-01

Vattenfall (fastighetsel)

Södertörns Fjärrvärme

Stockholm Vatten AB

SRV (sophämtning)

Initial (entrémattor)

Celviki AB (snöröjning)

Samhall AB (trädgårdsskötsel)

Tele2 (kabel tv, bredband)

Bevaknings Assistans AB (störningsjour)

Säkerhetsintegrering AB (aptussystemet)

Q-park (parkeringsövervakning)

Glocalnet (telefon och bredband, styrelsen)

E-dot AB (hemsidan)

Svensk Fastighetsförmedling (lägenhetsförsäljningar)

LåsArne (byten av tubnyckelsystem och låscylikrar till allmänna utrymmen)

Grön Trädvård (beskärning av träd och buskar)

ÅF-Infrastructure AB (projektledning tak och fasadrenovering)

Tresson Fasad (tak och fasad renoveringen)

Miele

Dick Niklas Bygg & Inredning

IKEA (Möbler och inredning till föreningslokalen)

CEMI (Trappstädning uppsagt 31/3-13)

Styrelsen

Styrelsen har haft 12 protokollförda sammanträden under 2012.



På årsstämman 2012 valdes följande personer att ingå i styrelsen:

Ordinarie ledamöter

Veronica Karlen, Ordförande
Thomas Magnusson, Vice ordförande
Helén Kerzendörfer, Sekreterare
Bengt Andersson
Jonathan Petersen. Avgång 2012-06-26
Angelika Forssell, Kassör. Avgång 2013-01-15
Margareta Jansson. Avgång 2013-02-13

Suppleanter

Maj-Britt Sjören
Jenny Larsson Avgång 2013-01-20

Till revisor valdes Margareta Kleberg, Kleberg Revision AB.

Flerårsöversikt (tkr)	2012	2011	2010
Årsavgifter och hyror, tkr	5 106	5 152	1 575
Driftsnetto, tkr	844	635	-309
Res efter finansnetto, tkr	-1 016	-1 138	-681
Balansomslutning	170 526	167 789	159 267
Fond för yttre underhåll, tkr	153	76	0
Soliditet (%)	68	68	66

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 951 070
årets förlust	-1 015 736
	-4 966 806
behandlas så att	
till yttre fond avsättes	76 384
i ny räkning överföres	-5 043 190
	-4 966 806


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

X

Resultaträkning	Not	2012-01-01 -2012-12-31	2011-01-01 -2011-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	5 105 737	5 151 548
Övriga intäkter och bidrag		-510	150 972
		5 105 227	5 302 520
Föreningens kostnader			
Drift och skötsel	2	-2 597 426	-2 533 375
Underhåll och reparationer	3	-373 679	-273 316
Fastighetsskatt och fastighetsavgift		-245 914	-235 178
Övriga fastighetskostnader	4	-369 866	-761 084
Arvoden		-227 515	-290 133
Föreningens övriga kostnader		-80 683	-223 367
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-365 807	-351 207
		-4 260 890	-4 667 660
Driftsnetto		844 337	634 860
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		150 315	212 120
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 010 388	-1 984 757
		-1 860 073	-1 772 637
Resultat efter finansiella poster		-1 015 736	-1 137 777
Årets resultat		-1 015 736	-1 137 777

X

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	150 088 893	150 395 485
Till-/ombyggnationer, renoveringar	6	524 138	581 808
Inventarier, verktyg och installationer	7	4 636	6 181
Pågående arbeten		14 206 937	273 205
		164 824 604	151 256 679
Summa anläggningstillgångar		164 824 604	151 256 679
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts och hyresfordringar		111 524	0
Övriga fordringar		21 979	73 770
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	59 141	170 966
		192 644	244 736
Kassa och bank		5 508 332	16 287 814
Summa omsättningstillgångar		5 700 976	16 532 550
SUMMA TILLGÅNGAR		170 525 580	167 789 229



Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		108 414 000	106 586 000
Upplåtelseavgifter		12 018 552	10 723 552
Fond för yttre underhåll		152 768	76 384
		120 585 320	117 385 936
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 951 069	-2 736 908
Årets resultat		-1 015 736	-1 137 777
		-4 966 806	-3 874 685
Summa eget kapital		115 618 515	113 511 251
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	51 000 000	51 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		806 909	870 559
Aktuella skatteskulder		481 092	235 178
Inre reparationsfond		1 178 389	1 336 135
Övriga skulder		58 755	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 381 920	836 106
Summa kortfristiga skulder		3 907 065	3 277 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		170 525 580	167 789 229
Ställda säkerheter			
<i>För egna skulder och avsättningar</i>			
Företagsinteckningar		61 000 000	61 000 000
		61 000 000	61 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna.

Resultaträkningen och notapparaten förändrad i jämförelse med föregående års årsredovisning.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.

Utgifter för reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning av byggnad sker systematiskt över den bedömda nyttjandeperioden med hänsyn till bedömd nyttjandeperiod. Härvid tillämpas en progressiv 80-årig plan.

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

Avsättning till fond för yttre underhåll

Styrelsen ska antingen upprätta underhållsplan för genomförandet av underhållet av föreningens hus och årligen budgetera, samt 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 minst 0,1% av fastighetens taxeringvärde.

Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, kan avsättningen till fonden yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.



Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2012	2011
Årsavgifter, bostäder	3 602 940	3 494 363
Hyror, bostäder	1 241 616	1 387 793
Hyror, lokaler	55 770	42 536
Hyror, p-plats/garage	205 411	226 856
	5 105 737	5 151 548

Not 2 Drift och skötsel

	2012	2011
Fastighetsskötsel	237 138	181 000
El	206 643	279 940
Fjärrvärme	1 307 554	1 175 732
Vatten	202 516	186 214
Sophämtning och grovsopor	147 619	199 790
Gårds- och trädgårdsskötsel	90 468	72 375
Städning	146 680	232 369
Mattvätt	27 756	0
Snöröjning	203 089	156 360
Bevakningskostnader/larm	27 963	26 620
Övriga drift- och skötselkostnader	0	22 975
	2 597 426	2 533 375

Not 3 Underhåll och reparationer

	2012	2011
Reparation bostäder	0	9 093
Reparation lokaler	0	3 953
Reparation fastighetsgemensamma utrymmen	2 212	69 280
Reparation tvättutrustning	15 130	50 006
Reparation låsinstallationer	10 283	32 339
Reparation vatten och avlopp	3 395	2 468
Reparation värme- och kylsystem	5 377	3 368
Reparation ventilationssystem	0	1 076
Reparation elinstallationer	8 914	32 130
Reparation fasad och tak	41 656	0
Reparation markytor	0	6 500
Reparation vattenskador	0	2 608
Reparation p-platser/garage	7 288	0
Övriga reparationer	53 146	0
Underhåll bostäder	80 468	17 786
Underhåll lokaler	58 289	0

X

Underhåll tvättutrustning	12 849	0
Underhåll värme- och kylsystem	74 672	0
Övrigt underhåll	0	42 709
	373 679	273 316

Not 4 Övriga fastighetskostnader

	2012	2011
Fastighetsförsäkringar	60 762	59 797
Självrisk	0	118 004
Kabel TV	26 822	123 924
Förvaltningsarvoden och utredningar	249 675	414 972
Konsultarvoden	29 410	0
Övriga fastighetskostnader	3 197	44 387
	369 866	761 084

Not 5 Byggnader och mark

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	111 235 176	111 235 176
Mark	39 544 538	39 544 538
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	150 779 714	150 779 714
Ingående avskrivningar	-384 229	-92 237
Årets avskrivningar	-306 592	-291 992
Utgående ackumulerade avskrivningar	-690 821	-384 229
Utgående redovisat värde	150 088 893	150 395 485
Taxeringsvärden byggnader	56 351 000	56 351 000
Taxeringsvärden mark	20 033 000	20 033 000
	76 384 000	76 384 000
Taxeringsvärde Bostäder	75 799 000	75 799 000
Taxeringsvärde Lokaler	585 000	585 000
	76 384 000	76 384 000

X

Not 6 Till-/ombyggnationer, renoveringar

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	639 478	0
Inköp		639 478
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	639 478	639 478
Ingående avskrivningar	-57 670	
Årets avskrivningar	-57 670	-57 670
Utgående ackumulerade avskrivningar	-115 340	-57 670
Utgående redovisat värde	524 138	581 808
Taxeringsvärden byggnader	56 351 000	56 351 000
Taxeringsvärden mark	20 033 000	20 033 000
	76 384 000	76 384 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 726	0
Inköp	0	7 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 726	7 726
Ingående avskrivningar	-1 545	0
Årets avskrivningar	-1 545	-1 545
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 090	-1 545
Utgående redovisat värde	4 636	6 181

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda ränteutgifter	0	90 026
Förutbetald fastighetsförsäkring	41 045	40 240
Förutbetald förvaltningsarvode	0	13 878
Förutbetald kabel-TV	0	26 822
Förutbetald vattenkostnad	15 683	0
Förutbetald övriga	2 413	0
	59 141	170 966

X

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	106 586 000	10 723 552	76 384	-2 736 908	-1 137 777
Överföring till Yttre fond 2011			76 384	-76 384	
Årets förändring	1 828 000	1 295 000			
Disposition av föregående års resultat:				-1 137 777	1 137 777
Årets resultat					-1 015 736
Belopp vid årets utgång	108 414 000	12 018 552	152 768	-3 951 069	-1 015 736

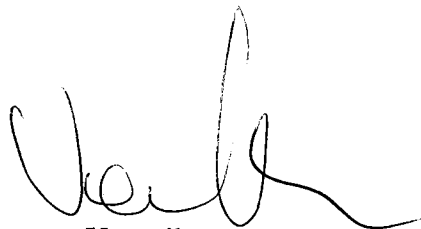
Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2012-12-31	2011-12-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen		
Nordea 3978 85 59239, Ränta 4,400%, Bunden 2015-12-16,	20 000 000	20 000 000
Nordea 3978 85 59220, Ränta 3,710%, Bunden 2013-12-18,	20 000 000	20 000 000
Nordea 3978 85 52912, Ränta 3,695%, Rörlig	11 000 000	11 000 000
	51 000 000	51 000 000

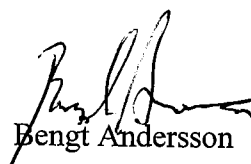
Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Upplupna räntekostnader	415 488	0
Upplupna styrelsearvoden	88 000	220 000
Upplupna soc.avg. styrelsearvoden	27 650	70 400
Upplupen fjärrvärmekostnad	203 378	167 548
Upplupen kostnad för el	20 336	15 288
Upplupet revisionsarvode	25 000	25 000
Upplupna kostnader för snöröjning	103 338	0
Aviserade hyror	444 677	302 220
Övriga upplupna kostnader	54 053	35 650
	1 381 920	836 106

Huddinge den 22/5 2013



Veronika Karlén
Ordförande



Bengt Andersson

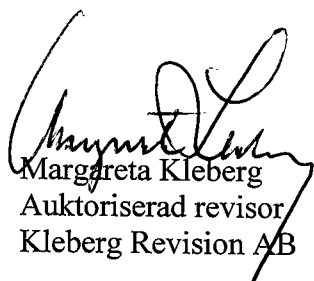


Thomas Magnusson



Helén Kerzendörfer

Min revisionsberättelse har lämnats 23/5 2013



Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor
Kleberg Revision AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Klockarbacken 8

769620-1958

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Klockarbacken 8 för år 2012.

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 2012 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.

X

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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för år 2012.

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 bostadsrättslagen.

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 bostadsrättslagen.

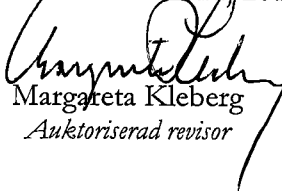
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid 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 23 maj 2013


Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor

K
L
E
B
E
R
G

R
E
V
I
S
I
O
N

A
B