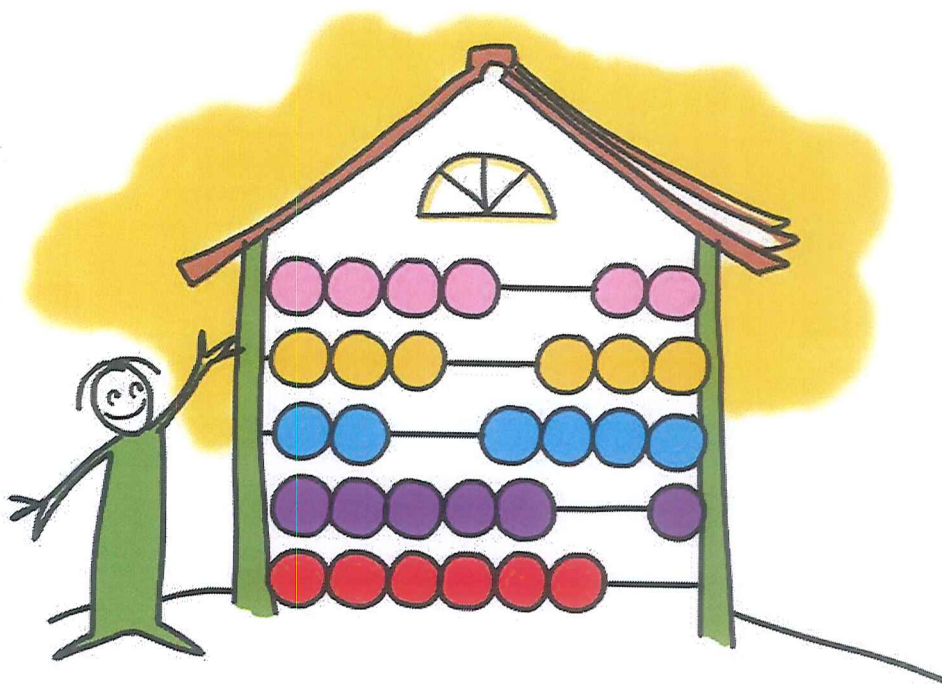


ÅRSREDOVISNING 2014

BRF KLOCKARBACKEN 8



Förvaltningsberättelse	1
Allmänt om verksamheten	1
Medlemsinformation	2
Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	4
Ekonomi	5
Resultaträkning	5
Tillgångar	6
Eget kapital och skulder	7
Tilläggsupplysningar	8
Noter	9
Revisionsberättelse	12

Styrelsen för BRF KLOCKARBACKEN 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning 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

Verksamhetsåret 2014 har bjudit på både upp och nergångar, men detta har samtidigt medfört många intressanta händelser. Styrelsens sammansättning har efter några avhopp återigen stabiliserats och vi ser fram emot att välkomna nya ledamöter under året!

Styrelsens engagemang för en fin och välskött utemiljö fortsatte under 2014. Vi hade arborister ute under sommaren som tog hand om och beskar föreningens träd med gott resultat. Bänkar och bord finns fortfarande att utnyttja av medlemmar och hyresgäster, men på grund av att dessa hamnade mot husväggar under fönster och dylikt är dessa numera fastlåsta. Som vanligt anordnades också städdagar på vår och höst.

De radonmätningar som planerades under föregående verksamhetsår är nu genomförda med gott resultat. Endast en lägenhet visade på förhöjda värden, medan resterande lägenheter hamnat väl under tillåtna värden. Vattenskadorna i källaren på Ä.V. 9 har krävt en större utredning och är fortfarande under arbete. Vi kan också med glädje meddela att åtgärder för översvämningarna vid vändplanen på Ängsnäsvägen är beställda och kommer utföras under 2015.

Styrelsen har även beslutat att skapa en ny parkeringsplats bakom husen på Ä.V. 3-5 för medlemmarnas nyttjande. Detta betyder att föreningen nu har tillgång till 80 stycken bilplatser spridda över föreningens mark samt 4 stycken MC-platser utanför H.V. 36. Under 2014 beslutade styrelsen att genomföra en utförlig besiktning av föreningens kvarvarande hyresrätter. Styrelsen anser att dessa lägenheter är en tillgång för föreningen då de bidrar till föreningens inkomst. Som förening vill vi agera så bra hyresvärdar vi kan och hoppas att denna relation ska fortsätta på bästa sätt.

Föreningen har haft en 5-årsbesiktning av stammarna i husen. De medlemmar och hyresgäster som anmälde sig fick sitt kök och badrum besiktigat under november 2014. Våtrumsteknik som var huvudentreprenör för stambytet då husen ägdes av Hüge har sen dess åtgärdat de fel och brister som gick under garanti. Föreningen har även låtit företaget Dafo Brand inspektera fastigheterna och skriva instruktion för Systematiskt Brandskyddsarbete (SBA).

Kring årsslutet 2014 sa styrelsen upp föreningens fastighetsskötare CEMI för att istället gå över till att låta vår förvaltare Storholmen även sköta fastighetsskötseln. På deras förslag justerades alla delar av kontraktet med Storholmen.

Tidigare har Tele2 ägt det fasta nät som levererat bredband och telefoni till föreningens hus. Bredbandsbolaget köpte under 2014 upp detta nät från Tele2 med följderna att de nu levererar dessa tjänster. Eftersom styrelsen inte förhandlar om det fasta nätet har vi inte haft med detta att göra.

Under 2014 hackades och förstördes stora delar av föreningens hemsida. Efter ett gediget arbete är nu hemsidan uppe och fungerar igen! Lite arbete kvarstår fortfarande, men i dagsläget är vi glada att meddela att det mesta är åtgärdat. Besök oss gärna på www.brfklockarbacken8.se för information om föreningen, information om att bo i bostadsrätt, för kontaktuppgifter till vår förvaltare och mycket mer.

Styrelsen vill slutligen passa på att tacka alla de som engagerat sig för föreningen räkning i form av städdagsstädning och annat! Vi vill speciellt tacka tidigare styrelseledamöter Veronica Karlen (avgick juni 2014), Anton Cehlinger (avgick augusti 2014) och Helen Kerzendorfer (avgick oktober 2014).

Medlemsinformation

Valberedning

Föreningens valberedningsverksamhet har fungerat utmärkt under 2014. Vi vill tacka Olle Stålo, Robin Dahl, Sanja Kuruzovis och Tom Boklund för deras arbete!

Ekonomi

Efter råd från föreningens revisor beslutade styrelsen behålla regelverket K2 istället för att ändra till K3 för föreningens årsredovisningar. Detta beslut kan komma att omvärderas under verksamhetsåret 2015, men i dagsläget ser föreningen inga hinder i att behålla vår nuvarande redovisningsform.

Föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter är belägna i Huddinge kommun med adress Förrådsvägen 21-25, Hörningsnäs vägen 28-36 samt Ängsnäsvägen 1-9 och 2-6. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Nordeuropa Försäkringar.

I föreningen finns 176 lägenheter, varav 157 bostadsrätter och 19 hyresrätter. I föreningen finns det en föreningslokal att använda till barnkalas, fest eller andra sammankomster. För bokning och visning av lokalen ring 076-614 81 88 eller mejla till info@brfklockarbacken8.se. Föreningens Hobbyrum på Ä.V. 3-5 (mitt emot föreningslokalen) går att boka via Aptus-systemet.

✓

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen har avtal med följande entreprenörer:

Allegretto Revision
Bevaknings Assistans AB (störningsjour)
Celviki AB (snöröjning)
Electrounion (elärenden)
Dygnet Fastighetsjour AB
E-dot AB (hemsidan)
Fastighetsägarna (förhandlingspart gällande hyresavgifter)
Figo Städ AB (lokalvårdare för föreningen gemensamma utrymmen)
Glocalnet (telefon och bredband styrelsen)
Huddinge kommun (hyra av lokaler)
Initial (entrémattor)
Jula
L8 Entreprenad (taksikotning)
Nordeuropa Förskärningar
Q-park
Samhall AB (trädgårdsskötsel)
SRV
Stockholm Vatten AB
Storholmen Förvaltning AB (föreningens förvaltare)
Säkerhetsintegrering ab (Aptus-systemet)
Södertörnsfjärrvärme
Tele2 (porttelefon)
Bredbandsbolaget
Vattenfall (fastighetsel)
Woody
IKEA

Styrelsen

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under 2014. Styrelsen hade i slutet av 2014 följande sammansättning:

Ordinarie ledamöter

Jonathan Petersen, Ordförande
Östen Andersson, Vice Ordförande
Victoria Samuelsson, Sekreterare
Gunnel Cernerud, Kassör
Bengt Andersson, Ledamot

Under 2014 har även följande ledamöter deltagit:

Veronica Karlen, Ordförande (avgick juni 2014)
Anton Cehlinder, Ledamot (avgick augusti 2014)
Helen Kerzendorfer, Ordförande samt Vice ordförande (avgick oktober 2014)

Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	6 016	5 733	5 105	5 234
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-824	-536	-1 016	-903
Soliditet (%)	69	68	68	68

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 664 238
årets förlust	-824 366
	-6 488 604
behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond	641 250
i ny räkning överföres	-7 129 854
	-6 488 604

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter och hyror		5 948 791	5 677 815
Övriga intäkter		66 980	55 168
Erhållna bidrag		59 400	18 336
		6 075 171	5 751 319
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader		-3 638 649	-3 465 589
Övriga externa kostnader		-116 113	-107 445
Personalkostnader	2	-213 166	-234 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 321 391	-562 222
		-5 289 319	-4 369 772
Driftnetto		785 852	1 381 547
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 390	32 076
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 641 608	-1 949 943
Summa finansiella poster		-1 610 218	-1 917 867
Resultat efter finansiella poster		-824 366	-536 320
Resultat före skatt		-824 366	-536 320
Årets resultat		-824 366	-536 320

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	164 255 725	165 574 025
Inventarier, verktyg och installationer	4	0	3 091
Summa materiella anläggningstillgångar		164 255 725	165 577 116
Summa anläggningstillgångar		164 255 725	165 577 116
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		16 690	8 525
Övriga fordringar		510	367
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 218	62 170
Summa kortfristiga fordringar		84 418	71 062
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 285 735	3 259 327
Summa omsättningstillgångar		4 370 153	3 330 389
SUMMA TILLGÅNGAR		168 625 878	168 907 505

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		109 139 000	108 414 000
Upplåtelseavgifter		12 833 552	12 018 552
Yttre reparationsfond		313 881	229 152
Summa bundet eget kapital		122 286 433	120 661 704
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 664 238	-5 043 189
Årets resultat		-824 366	-536 320
Summa fritt eget kapital		-6 488 604	-5 579 509
Summa eget kapital		115 797 829	115 082 195
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	50 000 000	51 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		289 794	188 649
Skatteskulder		443 392	464 900
Övriga skulder	7	911 953	1 029 782
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 182 910	1 141 979
Summa kortfristiga skulder		2 828 049	2 825 310
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		168 625 878	168 907 505
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	8	74 000 000	74 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga ✓

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	120 år
Ombyggnad tak	40 år
Ombyggnad fasad	50 år
Ombyggnad tvättstuga (maskinpark)	10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansslutning.



Noter

NOT 2	Personalkostnader	2014	2013
	Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
	Styrelsearvode	-175 706	-176 000
	Sociala avgifter	-37 460	-58 516
		-213 166	-234 516

NOT 3	Byggnader och mark	2014	2013
	Ingående anskaffningsvärden	111 235 176	111 235 176
	Mark	39 544 538	39 544 538
	Ombyggnation fasad och tak	16 161 149	16 161 149
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	166 940 863	166 940 863
	Ingående avskrivningar	-1 366 838	-690 821
	Årets avskrivningar	-950 196	-321 921
	Ingående avskrivningar fasad och tak		-115 340
	Årets avskrivningar fasad och tak	-368 104	-238 756
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 685 138	-1 366 838
	Utgående redovisat värde	164 255 725	165 574 025

NOT 4	Inventarier, verktyg och installationer	2014	2013
	Ingående anskaffningsvärden	7 726	7 726
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 726	7 726
	Ingående avskrivningar	-4 635	-3 090
	Årets avskrivningar	-3 091	-1 545
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 726	-4 635
	Utgående redovisat värde	0	3 091

NOT 5**Förändring av eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	108 414 000	12 018 552	229 152	-5 043 189	-536 320
Avsättning yttre fond			84 729	-84 729	
Upplåtelse av bostad	725 000	815 000			
Disposition av föregående års resultat:				-536 320	536 320
Årets resultat					-824 366
Belopp vid årets utgång	109 139 000	12 833 552	313 881	-5 664 238	-824 366

NOT 6**Skulder till kreditinstitut**

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Nordea Nypotek 59212	1,455	2015-01-22	-10 000 000	-11 000 000
Nordea Nypotek 59220	2,860	2017-11-15	-20 000 000	-20 000 000
Nordea Nypotek 59239	4,400	2015-12-16	-20 000 000	-20 000 000
			-50 000 000	-51 000 000

NOT 7**Övriga skulder**

	2014	2013
Medlemmarnas inre fond	868 888	1 016 148
Övriga skulder	43 066	13 634
	911 954	1 029 782

NOT 8**Ställda säkerheter**

	2014	2013
Nordea	74 000 000	74 000 000
	74 000 000	74 000 000

Stockholm 2015-04- 13



Jonathan Petersen



Gunnel Cernerud



Östen Andersson



Bengt Andersson



Victoria Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2015-04- 13



Eva Stein
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till årsstämman i Brf Klockarbacken 8
Org.nr 769620-1958

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Klockarbacken 8 för räkenskapsåret 2014.

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Klockarbacken 8 för år 2014.

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 och föreningens stadgar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

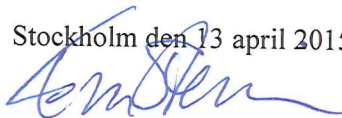
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 13 april 2015



Eva Stein

Auktoriserad revisor