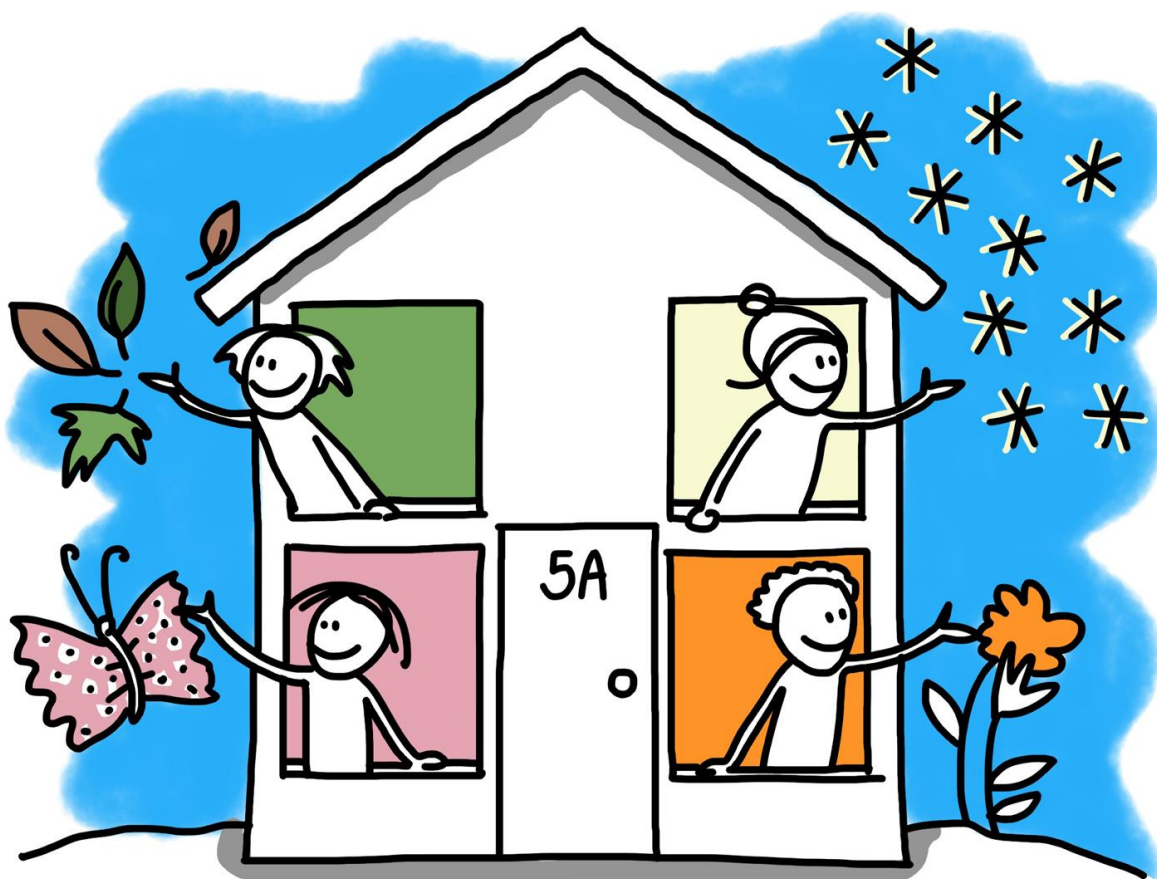


ÅRSREDOVISNING 2015

BRF KLOCKARBACKEN 8



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

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

Efter föreningens inledande år, där mycket kretsat kring nya tak och fasader, har vi ni kommit in i en mer konventionell verksamhet. Vi har haft en fulltalig styrelse som ägnat sin tid åt drift- och underhållsfrågor, utemiljö, sophantering, olika störningar samt åt föreningens hyresrätter.

Nedan följer en lista över viktigaste punkterna

- Hyresrätter.
Alla hyresrätter är nu besiktigade och det finns hyreskontrakt för samtliga. Styrelsen har tagit fram ett dokument som beskriver hur underhållet av hyresrätterna skall bedrivas och fått detta godkänt av förvaltaren Storholmen.
- Dränering, avlopp
Dräneringsarbetet kring fastigheten Ä-vägen 7-9 är slutförd. Nya vägbrunnar är inlagda på Ä-vägen. Rensning av brunnar på parkeringen H-vägen är gjord.
- Expansionskärl.
Efter diverse felletande kunde felet hittas och expansionskärlet bytas.
- Vattenskada
En skada orsakad av medlem ledde till krav mot den boende att ersätta föreningen för självrisk på försäkringen. Kravet gick till åtal som slutligen ledde till förlikning och föreningen får ersättning för självrisk samt för rättegångskostnader.
- Utemiljö
Vi har varit missnöjda med Samhalls sätt att sköta utemiljön och Samhall själva har inte förnyat kontraktet. Vi söker nu ny entreprenör och har även undersökt intresset bland våra medlemmar att själva medverka i arbetet. Som vanligt har styrelsen arrangerat två städdagar för att bland ta hand om skräp på vindar och utomhus.
- Sophantering.
SRV har meddelat att man gärna vill att vi skall införa insamling av matavfall. Avgiften för det vanliga hushållsavfallet kommer då att sänkas. Att samla och kasta både hushållssopor och matavfall kräver dock ett nytt system för sophantering med bl.a. borttagning av sopnedkast. Föreningen har arbetat fram ett nytt sophanteringssystem som inkluderar hushållssopor, matavfall, glas och tidningar. Det kommer att presenteras på årsmötet.
- Bredband mm.
Eftersom Bredbandsbolaget övertagit en del av Tele2 blev Bredbandsbolaget ny operatör för bredband och TV i februari. Efter diverse strul med tvättstugebokning och porttelefoner är det hela nu i drift.

- Hemsidan
Hemsidan är nu i full drift och innehåller en inloggningsfunktion medger att vi kan lagra lösenordskyddad information som endast kan läsas av medlemmar.
- Informationsbrev.
Styrelsen har skickat ut två informationsbrev under året
- Förvaltning.
Storholmen har skött vår ekonomiska och tekniska förvaltning och de har nu två fastighetskötare som ronderar. En fastighetsgenomgång genomfördes i oktober och underhållsplanen uppdaterades
- Postadress.
Föreningen har fått en brevlåda för extern post och vår postadress är Brf Klockarbacken 8, Ängsnäsvägen 4, 141 46 Huddinge

Medlemsinformation

Valberedning

Föreningens valberedningsverksamhet har fungerat utmärkt under 2015. Vi vill tacka Sanja Kuruzovis, Tom Boklund och Max Dundeberg 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 innebar att avskrivningskostnaderna blev åtskilligt högre under 2015 än tidigare men i dagsläget ser föreningen inga hinder i att behålla vår nuvarande redovisningsform.

Två lån hos Nordea har skrivits om under 2015 med lägre räntekostnader som följd.

Föreningens fastigheter

Föreningens fastigheter är belägna i Huddinge kommun med adress Förrådsvägen 23-25, Hörningsnäsvägen 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. På grund av att lokalen endast har en utgång har vi under året tvingats begränsa antalet närvarande personer till 15. Föreningen har även ett Hobbyrum på Ä.V. 3-5 (mitt emot föreningslokalen) som går att boka via Aptus-systemet.

Föreningen har avtal med följande entreprenörer:

Allegretto Revision
 Bevaknings Assistans AB (störningsjour)
 Bredbandsbolaget (bredband, Tv och porttelefoner)
 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)
IKEA
Initial (entrémattor)
Jula
L8 Entreprenad (takskottning)
Lås-Arne
Nordeuropa Förskärningar
Q-park
Samhall AB (trädgårdsskötsel) (fram till oktober)
SRV
Stockholm Vatten AB
Storholmen Förvaltning AB (föreningens förvaltare)
Säkerhetsintegrering ab (Aptus-systemet)
Södertörnsfjärrvärme
Vattenfall (fastighetsel)
Woody

Styrelsen

Styrelsen har haft 13 protokollförda sammanträden under 2015. Styrelsen hade i slutet av 2015 följande samansättning:

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Suppleanter</u>
Jonathan Petersen, ordförande	Jesper Ramström
Lars-Erik Sundqvist, vice ordförande	Anna Karlsson
Östen Andersson, sekreterare	
Gunnel Cernerud, kassör	
Bengt Andersson, ledamot	
Linus Ericsson, ledamot	

Under 2015 har även följande ledamöter deltagit:

Victoria Samuelsson var sekreterare under första halvåret, sedan ledamot under några månader för att slutligen avgå.

Östen Andersson var vice ordförande under första halvåret för att sedan bli sekreterare.

Styrelsen vill slutligen passa på att tacka alla de som engagerat sig för föreningens räkning i form av städdagsstädning och annat! Vi vill speciellt tacka avgående styrelseledamöterna Victoria Samuelsson och Bengt Andersson.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	6 012	6 016	5 733	5 105
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 494	-824	-536	-1 016
Soliditet (%)	69	69	68	68

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 129 854
årets förlust	-1 493 853
	-8 623 707
behandlas så att	
avsättning till yttre reparationsfond enligt UH-plan	680 000
i ny räkning överföres	-9 303 707
	-8 623 707

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

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter och hyror		5 955 811	5 948 791
Övriga intäkter		56 407	66 980
Erhållna bidrag		59 000	59 400
		6 071 218	6 075 171
Föreningens kostnader			
Fastighetskostnader		-4 428 000	-3 638 649
Övriga externa kostnader		-105 099	-116 113
Personalkostnader	2	-228 243	-213 166
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 318 299	-1 321 391
		-6 079 641	-5 289 319
Driftnetto		-8 423	785 852
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 229	31 390
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 505 659	-1 641 608
Summa finansiella poster		-1 485 430	-1 610 218
Resultat efter finansiella poster		-1 493 853	-824 366
Årets resultat		-1 493 853	-824 366

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	162 937 426	164 255 725
Summa materiella anläggningstillgångar		162 937 426	164 255 725
Summa anläggningstillgångar		162 937 426	164 255 725
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 814	16 690
Övriga fordringar		573	510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		84 544	67 218
Summa kortfristiga fordringar		92 931	84 418
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 712 858	4 285 735
Summa kassa och bank		3 712 858	4 285 735
Summa omsättningstillgångar		3 805 789	4 370 153
SUMMA TILLGÅNGAR		166 743 215	168 625 878

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	4		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		109 139 000	109 139 000
Upplåtelseavgifter		12 833 552	12 833 552
Yttre reparationsfond		955 131	313 881
Summa bundet eget kapital		122 927 683	122 286 433
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 129 854	-5 664 238
Årets resultat		-1 493 853	-824 366
Summa fritt eget kapital		-8 623 707	-6 488 604
Summa eget kapital		114 303 976	115 797 829
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	49 950 000	50 000 000
Summa långfristiga skulder		49 950 000	50 000 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		249 875	289 794
Skatteskulder		246 868	443 392
Övriga skulder	6	882 491	911 953
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 110 005	1 182 910
Summa kortfristiga skulder		2 489 239	2 828 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		166 743 215	168 625 878
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter	7		
Fastighetsinteckningar		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.

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 balansomslutning.

Noter

NOT 2	Personalkostnader	
	2015	2014
Löner, andra ersättningar samt sociala kostnader		
Styrelsearvode	-197 932	-175 706
Sociala avgifter	-30 311	-37 460
	-228 243	-213 166

NOT 3	Byggnader och mark	
	2015	2014
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	-2 685 138	-1 366 838
Årets avskrivningar	-950 196	-950 196
Årets avskrivningar fasad och tak	-368 103	-368 104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 003 437	-2 685 138
Utgående redovisat värde	162 937 426	164 255 725

NOT 4	Förändring av eget kapital				
	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	109 139 000	12 833 552	313 881	-5 664 238	-824 366
Ökning av insatskapital			641 250	-641 250	
Disposition av föregående års resultat:				-824 366	824 366
Årets resultat					-
					1 493 853
Belopp vid årets utgång	109 139 000	12 833 552	955 131	-7 129 854	1 493 853

NOT 5 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Nordea Nypotek 70873	0,434	2016-03-29	10 000 000	10 000 000
Nordea Nypotek 59220	2,860	2017-11-15	20 000 000	20 000 000
Nordea Nypotek 59239	0,181	2016-12-13	19 950 000	20 000 000
			49 950 000	50 000 000

NOT 6 Övriga skulder

	2015	2014
Medlemmarnas inre fond	817 991	868 888
Övriga skulder	64 500	43 065
	882 491	911 953

NOT 7 Ställda säkerheter

	2015	2014
Nordea	74 000 000	74 000 000
	74 000 000	74 000 000

Stockholm 2016-04- ____

Jonathan Petersen

Gunnel Cernerud

Östen Andersson

Bengt Andersson

Victoria Samuelsson

Leif Eriksson

Rune Sundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-04- ____

Eva Stein
Auktoriserad revisor