



Årsredovisning

Brf Södercentrum 6 i Kungsbacka
Organisationsnummer 769616-0543

för räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31
Föreningens sjunde verksamhetsår.

Innehåll:	Sida
• Förvaltningsberättelse	2 - 5
• Resultaträkning och balansräkning	6 - 8
• Tilläggsupplysningar	9
• Noter	10 - 12
• Underskrifter	12

Om inte särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

MSC
PSA
KE
ME

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Södercentrum 6 i Kungsbacka får härmed avge årsredovisning för 2013.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningen registrerades 2007-02-15 hos Bolagsverket.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2011-05-02.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2013-04-03 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Bengt Peterson	<i>ledamot, ordförande</i>
Per-Erik Sundh	<i>ledamot, vice ordförande/webb-ansvarig</i>
Ulla Englund	<i>ledamot, sekreterare</i>
Michael S. Carlsson	<i>ledamot, kassör</i>
Johanna Andersson	<i>ledamot</i>
Lars-Erik Hedberg	<i>suppleant</i>
Per-Erik Segerdahl	<i>suppleant</i>

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av Michael S Carlsson och Bengt Peterson var för sig.

Föreningens styrelse har hållit sex protokollförda ordinarie styrelsemöten samt ett konstituerande möte.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB ansvarig revisor Kjell Eriksson (auktoriserad revisor)

Valberedning

Hans-Olof Allgulin *sammankallande*
Kjell Berntsson
Bengt Eklund
Lotte Segerdahl
Marco Sladic
Roger Olsson

Handwritten notes in the bottom right corner: "PS JA 2/16 M.S.C. BP"

Org.nr 769616-0543

Fastigheten

Bostadsrättsföreningen äger fastigheten Södercentrum 6, med adresserna Teatergatan 22-26 Aranäs Allé 16-24 samt Parkgatan 21 och 25-27, i Kungsbacka.

På fastigheten har uppförts byggnad omfattande flerfamiljshus med 81 st bostäder i sex våningar (inkl entréplan) samt 3 lokaler. Därtill upplåts 47 garageplatser till medlemmar och hyresgäster.

Den sammanlagda bostadsarean utgör 6.390,6 m² och lokalarean utgör 375,1 m².

Byggnaden innehåller även en föreningslokal.

Lägenhetsfördelning	<i>1 rok</i>	<i>2 rok</i>	<i>3 rok</i>	<i>4 rok</i>	<i>5 rok</i>
<i>antal</i>	4	20	36	16	5

Under verksamhetsåret har nio överlåtelser skett inom föreningen.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Halland. Försäkringen omfattar fullvärde.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde 2013 är 102.480.000 kr varav byggnadsvärde 79.380.000 kr.

Av det totala taxeringsvärdet utgör 97.200.000 kr bostäder och 5.280.000 kr lokaler.

Verksamhet under 2013**Garantibesiktning**

De översta lägenheterna, som fick förlängd garantitid har åtgärdats under 2012. Av dessa lägenheter är det en som garantitiden skall förlängas ytterligare ett år.

Den lägenhet som återstod har åtgärdats under 2013. Någon besiktning av Wäst-Bygg har ej skett. Enligt Wäst-Bygg har de gjort vad som åligger dem.

Underhåll

Inget specifikt underhåll har utförts under året. Elementfilter i lägenheterna samt filter i ventilationsaggregat byts enligt plan en gång per år.

Träpanelerna vid entrédörrarna har oljats.

Mjukfogarna på balkongernas betongplattor har gjorts om p.g.a. tidigare läckage.

Inglasning

Frivillig inglasning av tre balkonger har skett under året.

Bankförbindelse

Föreningen har totalt tre lån.

Under året har det tidigare rörliga lånet skrivits om på fast ränta 4 år och 7 månader.

Ett av de tidigare lånen med fast ränta har skrivits om till rörligt.

Dessa åtgärder har minskat föreningens räntekostnader med betydande belopp.

Försäkring

Vid genomgång av föreningens försäkring har styrelsen utverkat att premien även inkluderar det privata bostadsrättstillägget. Särskild information har tillställts alla medlemmarna separat.

KE PS WE MSC PA

Org.nr 769616-0543

Felanmälan

Efter 2011-01-01 skall felanmälan ske via bostadsrättsföreningens hemsida eller per telefon enligt uppgifter anslagna på anslagstavlor i varje entréplan.

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna ek. förening.

TV-Bredband-Fast telefoni

Föreningen har anslutit sig kollektivt till TeliaSonera gällande: Kanalpaket stor, bredband ca 100 Mbit samt fast telefoni. Kostnaden debiteras via avgiftstalongerna.

Björkarna

Efter diskussion med kommunen har 10 st. av totalt 22 st. björkar sågats ned.

Systematiskt brandskyddsarbete

Ett första möte med Räddningstjänsten har hållits inför föreningens uppstart av Systematiskt brandskyddsarbete. Detta skall vara klart under 2014.

Ekonomi

Föreningen har inte drabbats av några extraordinära kostnader under verksamhetsåret.

Föreningen har amorterat 868.907 kr på fastighetslånen under 2013.

Fastighetsavgift/-skatt

Fastigheten har åsatts värdeår 2009.

Enligt nu gällande lag om fastighetsskatt/-avgift är fastigheten befriad från fastighetsavgift för bostäderna under 5 år. Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

(Fastighetsavgiften är indexreglerad. För 2013 utgjorde avgiften 1.210 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.)

Årsavgifter

Årsavgifterna samt garagehyrorna höjdes med 2,73% från 1 januari 2013.

Genomsnittlig årsavgift utgjorde vid verksamhetsårets utgång 777 kr/m².

Nyckeltal

	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bokfört värde/m ² bostadsyta kr	35 405	35 512	35 613	35 713
Lån per kvm bostadsyta kr	9421	9 558	9 661	9 901
Genomsnittlig skuldränta %	3,56	4,06	4,04	3,56
Fastighetens belåningsgrad %	27	27	27	28
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	21	23	24	25
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	110	117	111	126
Vattenkostnad/m ² bostadsyta kr	33	33	32	22

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

Handwritten notes in blue ink: PS JA ME MSC

Förvaltning

Ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB.

Kungsrikets Fastighetsservice AB har ansvarat för inre och yttre fastighetsskötsel.

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	-455 516 kr
Årets resultat	<u>688 946 kr</u>
Till föreningsstämmans förfogande	233 430 kr

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	233 430 kr
Balanseras i ny räkning	0 kr

I övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning, samt till de medföljande tilläggsupplysningarna.

KE PS MSC WE JA
③

		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter		4 701 825	4 834 399
Hysesintäkter		546 990	532 764
Hysesintäkter garage och parkering		124 644	112 800
Intäkt bredband		278 173	0
Övriga intäkter		42 376	54 738
		5 694 008	5 534 701
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1	-1 419 635	-1 472 630
Underhållskostnader	Not 2	-180 715	-222 730
Fastighetsskatt		-52 800	-31 570
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-557 472	-261 977
Avskrivning byggnader		-660 283	-647 337
Avskrivning maskiner och inventarier		-2 205	-2 205
		-2 873 110	-2 638 449
Resultat fastighetsförvaltning		2 820 898	2 896 252
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		17 298	10 710
Räntekostnader		-2 145 924	-2 479 997
Övriga finansiella kostnader		-3 326	-4 064
		-2 131 952	-2 473 351
REDOVISAT RESULTAT		688 946	422 901

FE PS JA UE
MSU

BALANSRÄKNING

2013-12-31

2012-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Not 5

Byggnader och mark

226 261 536

226 921 819

Maskiner och inventarier

1 043

3 248

Summa materiella anläggningstillgångar**226 262 579****226 925 067****Summa anläggningstillgångar****226 262 579****226 925 067****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Övriga kortfristiga fordringar

116

122

Förutbetalda kostnader och
upplupna intäkter

Not 6

169 835

121 266

Summa kortfristiga fordringar**169 951****121 388****Kassa och bank**

Kassa

4 523

343

Bankkonton

1 828 551

758 228

Summa kassa och bank**1 833 074****758 571****Summa omsättningstillgångar****2 003 025****879 959****SUMMA TILLGÅNGAR****228 265 604****227 805 026**KE PS OA UE
MSU

BALANSRÄKNING

2013-12-31

2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Medlemsinsatser		112 927 630	112 927 630
Upplåtelseavgifter		52 602 370	52 602 370
Underhållsfond		963 500	730 070
Summa bundet eget kapital		166 493 500	166 260 070
Fritt Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Balanserat resultat		-455 516	-644 987
Årets resultat		688 946	422 901
Summa fritt eget kapital		233 430	-222 086
Summa eget kapital		166 726 930	166 037 984
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	59 543 797	60 412 704
Summa långfristiga skulder		59 543 797	60 412 704
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		84 370	63 140
Kortfristig del av långfristigt lån	<i>Not 8</i>	660 284	660 284
Övriga kortfristiga skulder		305 888	53 192
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	944 335	577 722
Summa kortfristiga skulder		1 994 877	1 354 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		228 265 604	227 805 026
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		63 906 000	63 906 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

KE PS AA ZUE
 M.S.C.
 [Signature]

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

Intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Fastigheter

Byggnader har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker enligt progressiv avskrivningsplan på 100 år fram till 2109. Denna grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning utgör 0,3384% av anskaffningsvärdet.

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

Inventarier

Inventarierna har värderats till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning sker enligt plan 5 år med 20% på anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter föreslås enligt stadgar.

Reservering till underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition.

Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserad vinst till underhållsfonden.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft några anställda under året och några löner har inte utgått.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

KE PS WE JA
MSU
GP

Noter	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	134 484	147 395
Fjärrvärme	700 265	746 469
Vatten och avlopp	209 910	210 130
Fastighetsskötsel	329 228	323 362
Sophämtning & återvinning	45 748	45 274
	1 419 635	1 472 630
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	172 228	169 763
Förbrukningskostnader	8 487	5 710
Periodiskt underhåll	-	47 257
	180 715	222 730
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter *) se not 4	150 848	105 419
Försäkringar	33 434	31 324
Ekonomisk förvaltning	76 834	64 688
Revisionsarvoden	12 370	12 500
Konsultarvoden	4 650	740
Kabel-TV och internet	256 701	28 352
Föreningsavgifter	6 360	6 360
Administrativa kostnader	16 275	12 594
	557 472	261 977
<u>Not 4 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u>		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvoden	115 675	81 000
Övriga ersättningar	-	-
Sociala avgifter	35 173	24 419
	150 848	105 419
	2013-12-31	2012-12-31
<u>Not 5 Anläggningstillgångar</u>		
<u>Byggnader och mark</u>		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	229 436 000	229 436 000
Årets anskaffningsvärde	-	-
Summa anskaffningsvärde	229 436 000	229 436 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 514 181	-1 866 844
Årets avskrivning	-660 283	-647 337
Bokfört värde	226 261 536	226 921 819
<i>I bokförda värdet ingår markvärde med kr</i>	34 298 200	34 298 200

KB
 PS 2013-01-01
 M.S.C.

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Taxeringsvärde		
Byggnad	79 380 000	65 707 000
Mark	23 100 000	17 850 000
	102 480 000	83 557 000
Varav taxeringsvärde lokaler	5 280 000	3 157 000
Maskiner och inventarier		
Akkumulerat anskaffningsvärde	11 024	11 024
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	11 024	11 024
Akkumulerade avskrivningar	-7 776	-5 571
Årets avskrivning	-2 205	-2 205
Bokfört värde	1 043	3 248

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Länsförsäkringar	35 012	33 434
Kungsrikets Fastighetservice	83 954	82 307
Telia	50 869	4 725
Hyra lokal	-	800
	169 835	121 266

Not 7 Förändring eget kapital

	Insatser/ upplåtelseavg.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	165 530 000	730 070	-644 987	422 901
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		233 430	189 471	-422 901
Årets resultat				688 946
Belopp vid årets slut	165 530 000	963 500	-455 516	688 946

Not 8 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Swedbank Hypotek AB	4,620%	2015-04-30	20 769 440	106 512
Swedbank Hypotek AB		90 dgr	20 566 157	0
Swedbank Hypotek AB	2,85%	2017-09-25	18 868 484	553 772
			60 204 081	660 284

BE B.M.S.C.WE
OJA

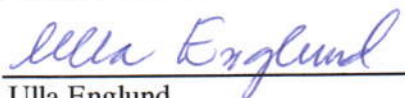
<u>Noter</u>	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
<u>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Förutbetalda årsavgifter	531 187	241 451
Upplupna räntor	244 583	149 305
Upplupna sociala avgifter	35 173	24 419
Revisionsarvode	12 500	25 000
Statkraft	90 347	109 507
E-On	12 118	11 813
Inspecta	-	777
Revisorsringen Sverige AB	17 744	14 948
UC AB	250	134
Swedbank	433	368
	<u>944 335</u>	<u>577 722</u>

Underskrifter

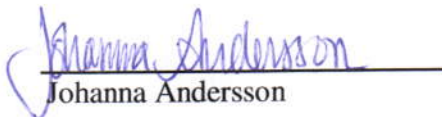
Kungsbacka den 21 februari 2014



Bengt Peterson



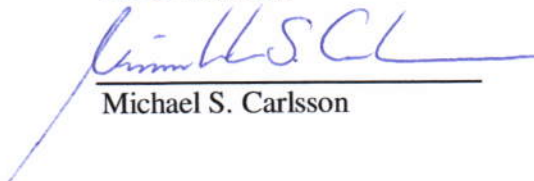
Ulla Englund



Johanna Andersson



Per-Erik Sundh



Michael S. Carlsson

Vår revisionsberättelse har avlämnats den *ij* mars 2014.



Revisorsringen Sverige AB

Kjell Eriksson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Södercentrum 6 i Kungsbacka
Organisationsnummer 769616-0543

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Södercentrum 6 i Kungsbacka för år 2013.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 ändamålsenligt 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräcklig och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Södercentrum 6 i Kungälv för år 2013.

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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 11 / 3 2014
Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor