



Årsredovisning

Brf Södercentrum 6 i Kungsbacka

Organisationsnummer 769616-0543

för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31

Föreningens sjätte 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.

PS
ME
M.S.C
JA
FE
DP

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Södercentrum 6 i Kungsbacka får härmed avge årsredovisning för 2012.

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 2012-04-02 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 sju protokollförda ordinarie styrelsemöten samt ett konstituerande möte. Extra föreningsstämma avhölls 2012-11-27.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB ansvarig revisor Kjell Eriksson (auktoriserad revisor)

Valberedning

Hans-Olof Allgulin *sammankallande*
Kjell Berntsson
Bengt Löfberg
Lotte Segerdahl
Marco Sladic

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.

PS
UE
M.S.C
BP

Org.nr 769616-0543

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 sju överlåtelser skett inom föreningen.

Fastigheten är försäkrad genom Länsförsäkringar Halland. Försäkringen omfattar fullvärde.

Taxeringsvärde

Fastighetens taxeringsvärde 2012 är 83.557.000 kr varav byggnadsvärde 65.707.000 kr.
Av det totala taxeringsvärdet utgör 80.400.000 kr bostäder och 3.157.000 kr lokaler.

Föreningens tekniska status

Arbetet med 5-10 och 30-års underhållsplan påbörjades under året. Planerna antogs februari 2012.

Verksamhet under 2012**Föreningsstämma.**

Extra föreningsstämma hölls 2012-11-27.

Stämmans huvudinriktning var om föreningen skall ansluta sig kollektivt gällande TV-Bredband-Telefon. Slutna omröstning visade att medlemmarna ställer sig positiva till kollektiv anslutning.

Garantibesiktning.

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

Egenkontroll/Miljö.

Radonmätningen avslutade under februari månad. Resultatet visade mycket små halter av radon. Dessa var långt mindre än satta gränsvärden.

Underhåll.

Inget specifikt underhåll har utförts under året. Elementfilter i lägenheterna samt filter i ventilationsaggregat har bytts. Detta är årligen återkommande servicearbeten.

Ytterligare ett joniseringsaggregat har installerats i miljörummet.

Inglasning.

Frivillig inglasning av 8 balkonger och 2 delvis inglasade har skett under året.

Energibesiktning.

Under året har följande åtgärder utförts för att spara energi:

Värmen i garaget har kontrollerats och är justerad till minsta möjliga temperatur ur fukt/mögelhänseende.

Temperatursänkning av nattemperaturen har utförts.

ME
JA
UE
M.S.C
PS

Rörelsestyrd ventilation har införts i samlingslokalen, Gymsär samt Särvox vilket innebär att ventilationen inte är påslagen utan att någon rör sig i lokalen. Ventilering sker 1 timma/dygn med halvfart.

Belysning innergård har justerats och tänds inte på morgonen.

Kranvattentemperaturen i lägenheterna har sänkts till ca 52°C. Var tidigare inställd på ca 60°C.

Bankförbindelser

Föreningen har tre lån varav två är bundna.

Försäkring

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

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.

Ekonomi

Föreningen har inte drabbats av några extraordinära kostnader under verksamhetsåret. Föreningen har amorterat 659.622 kr på fastighetslånen under 2012.

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 2012 utgjorde avgiften 1.365 kr per bostads-lägenhet, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet.)

Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 2% från 1 januari 2012 samt 6,87% från 1 april 2012 motsvarande totalt 9% från 1 januari 2012.

Genomsnittlig årsavgift utgjorde vid verksamhetsårets utgång 756 kr/m².

Räntebidrag

Efter 2011 utgår inget räntebidrag.

Nyckeltal

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Bokfört värde per m ² bostadsyta kr	35 512	35 613	35 713
Lån per kvm bostadsyta kr	9 558	9 661	9 901
Genomsnittlig skuldränta %	4,06	4,04	3,56
Fastighetens belåningsgrad %	27	27	28

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

PS
WE
M.S.-C
JA
BT

Org.nr 769616-0543

Förvaltning

Ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB.

Kungsrikets Fastighetsservice AB har ansvarat för inre och yttre fastighetsskötsel.

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	-644 987 kr
Årets resultat	422 901 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>-222 086 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	233 430 kr
Balanseras i ny räkning	-455 516 kr

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

PS
ZE
M.S.C
JA
JA

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
RESULTATRÄKNING		
Intäkter, fastighetsförvaltning		
Årsavgifter	4 834 399	4 413 693
Hysesintäkter	532 764	525 159
Hysesintäkter garage och parkering	112 800	112 800
Övriga intäkter	54 738	49 421
	<u>5 534 701</u>	<u>5 101 073</u>
Kostnader, fastighetsförvaltning		
Drift- och förbrukningskostnader	Not 1	-1 472 630
Underhållskostnader	Not 2	-136 302
Fastighetsskatt		-31 570
Föreningsgemensamma kostnader	Not 3, 4	-261 977
Avskrivning byggnader		-647 337
Avskrivning maskiner och inventarier		-2 205
	<u>-2 638 449</u>	<u>-2 701 316</u>
Resultat fastighetsförvaltning	<u>2 896 252</u>	<u>2 399 757</u>
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	10 710	19 358
Räntebidrag	0	93 304
Räntekostnader	-2 479 997	-2 491 711
Övriga finansiella kostnader	-4 064	-4 850
	<u>-2 473 351</u>	<u>-2 383 899</u>
REDOVISAT RESULTAT	<u>422 901</u>	<u>15 858</u>

PS
 ZE JA
 M.S.C
 PS

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 5</i>		
Byggnader och mark		226 921 819	227 569 156
Maskiner och inventarier		3 248	5 453
Summa materiella anläggningstillgångar		226 925 067	227 574 609
Summa anläggningstillgångar		226 925 067	227 574 609
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar		122	32 293
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 6</i>	121 266	133 624
Summa kortfristiga fordringar		121 388	165 917
Kassa och bank			
Kassa		343	2 787
Bankkonton		758 228	516 871
Summa kassa och bank		758 571	519 658
Summa omsättningstillgångar		879 959	685 575
SUMMA TILLGÅNGAR		227 805 026	228 260 184

PS
 UE
 MSC
 JA
 OF

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
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		730 070	500 070
Summa bundet eget kapital		166 260 070	166 030 070
Fritt Eget kapital	<i>Not 7</i>		
Balanserat resultat		-644 987	-430 845
Årets resultat		422 901	15 858
Summa fritt eget kapital		-222 086	-414 987
Summa eget kapital		166 037 984	165 615 083
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 8</i>	60 412 704	61 097 966
Summa långfristiga skulder		60 412 704	61 097 966
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		0	123 432
Skatteskulder		63 140	63 140
Kortfristig del av långfristigt lån	<i>Not 8</i>	660 284	634 644
Övriga kortfristiga skulder		53 192	12 992
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 9</i>	577 722	712 927
Summa kortfristiga skulder		1 354 338	1 547 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		227 805 026	228 260 184
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		63 906 000	63 906 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

PS

M.S.C.
NE
G.P.

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 0,3317% 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.

FS
M.S.C
UE
SA

Noter	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<u>Not 1 Drift- och förbrukningskostnader</u>		
El	147 395	151 821
Fjärrvärme	746 469	706 681
Vatten och avlopp	210 130	202 585
Fastighetskötsel	323 362	351 389
Sophämtning & återvinning	45 274	67 027
	1 472 630	1 479 503
<u>Not 2 Underhållskostnader</u>		
Löpande underhåll	169 763	127 660
Förbrukningskostnader	5 710	8 642
Periodiskt underhåll	47 257	-
	222 730	136 302
<u>Not 3 Föreningsgemensamma kostnader</u>		
Styrelsearvoden inkl sociala avgifter *) se not 4	105 419	85 344
Försäkringar	31 324	28 938
Ekonomisk förvaltning	64 688	84 781
Revisionsarvoden	12 500	12 500
Konsultarvoden	740	90 976
Kabel-TV och internet	28 352	28 324
Föreningsavgifter	6 360	6 360
Administrativa kostnader	12 594	10 469
	261 977	347 692
<u>Not 4 Arvode, löner, andra ersättningar och sociala kostnader</u>		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvoden	81 000	60 000
Övriga ersättningar	-	5 500
Sociala avgifter	24 419	19 844
	105 419	85 344
	2012-12-31	2011-12-31
<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	-1 866 844	-1 232 200
Årets avskrivning	-647 337	-634 644
Bokfört värde	226 921 819	227 569 156
<i>I bokförda värdet ingår markvärde med kr</i>	34 298 200	34 298 200

PS
 UE
 M.S.L
 JA

Noter	2012-12-31	2011-12-31
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnad	65 707 000	65 707 000
Mark	17 850 000	17 850 000
	83 557 000	83 557 000
Varav taxeringsvärde lokaler	3 157 000	3 157 000
<i>Maskiner och inventarier</i>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	11 024	11 024
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	11 024	11 024
Akkumulerade avskrivningar	-5 571	-3 366
Årets avskrivning	-2 205	-2 205
Bokfört värde	3 248	5 453
<i>Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
Länsförsäkringar	33 434	31 324
Räntebidrag	-	16 587
Kungsrikets Fastighetsservice	82 307	80 988
Telia	4 725	4 725
Hyra lokal	800	-
	121 266	133 624

<i>Not 7 Förändring eget kapital</i>	Insatser/ upplåtelseavg.	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	165 530 000	500 070	-430 845	15 858
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		230 000	-214 142	-15 858
Årets resultat				422 901
Belopp vid årets slut	165 530 000	730 070	-644 987	422 901

Not 8 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Swedbank Hypotek AB	4,620%	2015-04-30	20 875 952	
Swedbank Hypotek AB	4,610%	2013-04-30	20 875 952	
Nordea Hypotek AB		90 dgr	19 321 084	
			61 072 988	

Efter låneomsättningar under 2013, kommer amorteringarna att uppgå till

660 284 kr

24E
M.S.C.
PS
BP
JA

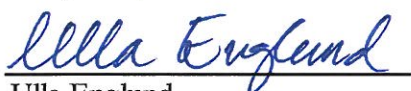
Noter	2012-12-31	2011-12-31
<u>Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</u>		
Förutbetalda årsavgifter	241 451	445 570
Upplupna räntor	149 305	148 375
Upplupna sociala avgifter	24 419	-
Revisionsarvode	25 000	12 500
Statkraft	109 507	80 661
E-On	11 813	13 003
Inspecta	777	-
Revisorsringen Sverige AB	14 948	9 948
UC AB	134	250
Swedbank	368	416
Kungsrikets Fastighetservice AB	-	2 204
	577 722	712 927

Underskrifter

Kungsbacka den 6 mars 2013



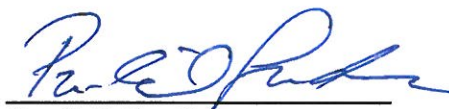
Bengt Peterson



Ulla Englund



Johanna Andersson



Per-Erik Sundh



Michael S. Carlsson

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 12 mars 2013.



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 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 berör 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 berör 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 2012 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 Kungsbacka 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 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 12 / 3 2013
Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor