



Årsredovisning

Brf Södercentrum 6 i Kungsbacka

Organisationsnummer 769616-0543

för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

Föreningens åttonde verksamhetsår.

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

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MSE", "PES", and "MSG".

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Brf Södercentrum 6 i Kungsbacka får härmed avge årsredovisning för 2014.

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 2014-06-09.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2014-04-02 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

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

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

Extra föreningsstämmor har avhållits 2014-05-07 och 2014-05-15.

Revisorer

Revisorsringen Sverige AB ansvarig revisor Kjell Eriksson (auktoriserad revisor)

Valberedning

Hans-Olof Allgulin	<i>sammankallande</i>
Kjell Berntsson	
Bengt Eklund	
Lotte Segerdahl	
Jerry Hallbäck	
Roger Olsson	

Handwritten notes in blue ink: "MSG", "BP", "P&S", "RE", and a signature.

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 tio överlåtelse 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 2014**Garantibesiktning**

Ingen besiktning kvarstår att utföra.

Underhåll

Elementfilter i lägenheterna samt filter i ventilationsaggregatet byts enligt plan en gång per år.

Fasadens puts har renoverats till en kostnad av 156 250 kr.

OVK

Under våren "tvättades" all luftdon i lägenheterna.

OVK-kontroll, lokaler och samtliga lägenheter har skett. Resultat blev MVG.

Extraordinära utgifter.

Föreningen har låtit montera elektrisk dörröppnare till miljörummet till en kostnad av 22 489 kr.

Inglasning

Ingen inglasning har skett under året.

Bankförbindelse

Föreningen har totalt 3 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.

MF MSC JA
PEB
IE

Org.nr 769616-0543

Försäkring,

Bostadsrättstillägget för samtliga medlemmar ingår i föreningens försäkring.

Felanmälan

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

Organisationsanslutning

Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna ek. förening.

TV-Bredband-Fast telefoni

Föreningen är sedan februari 2012 kollektivt ansluten till TeliaSonera gällande: Kanalpaket stor, Bredband ca 100 Mbit samt fast telefoni. Kostnaden debiteras via avgiftstalongerna. Under år 2014 har diverse problem uppstått med fiberanslutningen. Lgh 7, 10, 19, 22, 24, 30, 31, 37, 52, 56, 61 och 64 har fått bytt router. 5 lgh har bytt strömadaptern till Fiber2home.

Systematiskt brandskyddsarbete

Arbetet fortskrider med dokumentering. Beräknas vara klart första halvan av 2015.

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 2014 utgjorde avgiften 1.217 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet.)

Årsavgifter

Årsavgifterna samt garagehyrorna kvarstod oförändrade under 2014.

Genomsnittlig årsavgift utgjorde vid verksamhetsårets utgång 777 kr/m².**Nyckeltal**

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Bokfört värde/m ² bostadsyta kr	35 144	35 405	35 512	35 613
Lån per kvm bostadsyta kr	9 250	9 421	9 558	9 661
Genomsnittlig skuldränta %	3,19	3,56	4,06	4,04
Fastighetens belåningsgrad %	26	27	27	27
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	20	21	23	24
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	100	110	117	111
Vattenkostnad/m ² bostadsyta kr	34	33	33	32

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

WFS MDC JK
PES SSP

Kassaflöde	2014	2013
Ingående kassasaldo	1 833 074	758 571
INBETALNINGAR		
Föreningens intäkter	6 014 668	5 694 008
Finansiella intäkter	15 859	17 298
Förändring kortfristiga skulder	0	640 539
	6 030 527	6 351 845
UTBETALNINGAR		
Föreningens kostnader exkl avskrivningar	2 421 192	2 210 622
Räntekostnader/finansiella kostnader	1 885 293	2 149 250
Förändring kortfristiga fordringar	28 658	48 563
Förändring kortfristiga skulder	306 583	0
Amortering av föreningens lån	1 091 454	868 907
	5 733 180	5 277 342
Årets kassaförändring	297 347	1 074 503
Utgående kassasaldo	2 130 421	1 833 074

Förvaltning

Ekonomiska förvaltningen har handhåfts av Revisorsringen Sverige AB.

Kungsrikets Fastighetsservice AB har ansvarat för inre och yttre fastighetsskötsel.

Förslag till resultatdisposition:

Balanserat resultat	0 kr
Årets resultat	53 753 kr
Till föreningsstämmans förfogande	<u>53 753 kr</u>

Styrelsen föreslår:

Reservering till underhållsfond	595 000 kr
Balanseras i ny räkning	-541 247 kr

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

2015 MSK JA
 PES SP
 FE

		2014-01-01	2013-01-01
		2014-12-31	2013-12-31
RESULTATRÄKNING			
Intäkter, fastighetsförvaltning			
Årsavgifter och hyresintäkter	Not 1	5 638 556	5 373 459
Övriga rörelseintäkter	Not 2	376 112	320 549
		6 014 668	5 694 008
Kostnader, fastighetsförvaltning			
Fastighetsskostnader	Not 3	-848 722	-596 177
Driftskostnader	Not 4	-1 330 657	-1 347 108
Övriga externa kostnader	Not 5	-109 515	-116 489
Personalkostnader	Not 6	-132 298	-150 848
Avskrivning byggnader		-1 669 246	-660 283
Avskrivning maskiner och inventarier		-1 043	-2 205
		-4 091 481	-2 873 110
		1 923 187	2 820 898
Resultat fastighetsförvaltning			
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränteintäkter		15 859	17 298
Räntekostnader		-1 881 880	-2 145 924
Övriga finansiella kostnader		-3 413	-3 326
		-1 869 434	-2 131 952
		53 753	688 946
REDOVISAT RESULTAT			

2015 MSK JA
 PEB
 KE

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar	<i>Not 7</i>		
Byggnader och mark		224 592 290	226 261 536
Maskiner och inventarier		0	1 043
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>224 592 290</u>	<u>226 262 579</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>224 592 290</u>	<u>226 262 579</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar			
Avgifts-/hyresfordringar		18 423	0
Övriga kortfristiga fordringar		20	116
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<i>Not 8</i>	180 166	169 835
Summa kortfristiga fordringar		<u>198 609</u>	<u>169 951</u>

Kassa och bank

Kassa		2 031	4 523
Bankkonton		2 128 390	1 828 551
Summa kassa och bank		<u>2 130 421</u>	<u>1 833 074</u>

Summa omsättningstillgångar		<u>2 329 030</u>	<u>2 003 025</u>
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		<u>226 921 320</u>	<u>228 265 604</u>
-------------------------	--	--------------------	--------------------

215 MSC JS
 PE JS
 TE

BALANSRÄKNING

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Bundet Eget kapital	<i>Not 9</i>		
Medlemsinsatser		112 927 630	112 927 630
Upplåtelseavgifter		52 602 370	52 602 370
Underhållsfond		1 196 930	963 500
Summa bundet eget kapital		166 726 930	166 493 500
Fritt Eget kapital	<i>Not 9</i>		
Balanserat resultat		0	-455 516
Årets resultat		53 753	688 946
Summa fritt eget kapital		53 753	233 430
Summa eget kapital		166 780 683	166 726 930
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	<i>Not 10</i>	58 452 343	59 543 797
Summa långfristiga skulder		58 452 343	59 543 797
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 670	0
Skatteskulder		105 600	84 370
Kortfristig del av långfristigt lån	<i>Not 10</i>	660 284	660 284
Övriga kortfristiga skulder		63 487	305 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>Not 11</i>	852 253	944 335
Summa kortfristiga skulder		1 688 294	1 994 877
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		226 921 320	228 265 604
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		63 906 000	63 906 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

ME MSC JK
 PLO
 HE

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Fastighet 120 år
Maskiner och inventarier 20%

Fastighetens avskrivningsplan ändras 2014 i enlighet med gällande K2-regelverk.

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<u>Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter</u>		
Årsavgifter	4 942 199	4 701 825
Hyresintäkter lokaler	571 713	546 990
Hyresintäkter garage	124 644	124 644
	5 638 556	5 373 459
<u>Not 2 Övriga rörelseintäkter</u>		
Intäkt bredband	333 396	278 173
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 993	15 099
Övriga intäkter	28 723	27 277
	376 112	320 549
<u>Not 3 Fastighetskostnader</u>		
Fastighetsskatt	52 800	52 800
Försäkringar	35 012	33 434
Löpande underhåll	229 665	172 228
Förbrukningskostnader	16 442	8 487
Periodiskt underhåll	178 987	-
Fastighetsskötsel	335 816	329 228
	848 722	596 177
<u>Not 4 Driftskostnader</u>		
El	124 705	134 484
Fjärrvärme	638 648	700 265
Vatten och avlopp	216 867	209 910
Sophämtning & återvinning	45 406	45 748
Kabel-TV och internet	305 031	256 701
	1 330 657	1 347 108

215 MSC OK
P91
12

Noter	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<u>Not 5 Övriga externa kostnader</u>		
Ekonomisk förvaltning	69 134	76 834
Revisionsarvoden	12 500	12 370
Konsultarvoden	4 740	4 650
Föreningsavgifter	6 670	6 360
Administrativa kostnader	16 471	16 275
	109 515	116 489
<u>Not 6 Personalkostnader</u>		
<u>Förtroendevalda</u>		
Styrelsearvoden	109 775	115 675
Övriga ersättningar	1 300	-
Sociala avgifter	21 223	35 173
	132 298	150 848
	2014-12-31	2013-12-31
<u>Not 7 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	-3 174 464	-2 514 181
Årets avskrivning	-1 669 246	-660 283
Bokfört värde	224 592 290	226 261 536
<i>I bokförda värdet ingår markvärde med kr</i>	34 298 200	34 298 200
<u>Taxeringsvärde</u>		
Byggnad	79 380 000	79 380 000
Mark	23 100 000	23 100 000
	102 480 000	102 480 000
Varav taxeringsvärde lokaler	5 280 000	5 280 000
<u>Maskiner och inventarier</u>		
Akkumulerat anskaffningsvärde	11 024	11 024
Årets anskaffning	-	-
Summa anskaffningsvärde	11 024	11 024
Akkumulerade avskrivningar	-9 981	-7 776
Årets avskrivning	-1 043	-2 205
Bokfört värde	0	1 043

ME msk AS
PEO
10

Noter	2014-12-31	2013-12-31
<u>Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u>		
Länsförsäkringar	36 975	35 012
Kungsrikets Fastighetsservice	85 632	83 954
Telia	50 889	50 869
Bostadsrätterna	6 670	-
	180 166	169 835

<u>Not 9 Förändring eget kapital</u>	Insatser/		Balanserat	Årets
	upplåtelseavg.	Underhållsfond	resultat	resultat
Belopp vid årets ingång	165 530 000	963 500	-455 516	688 946
Resultatdisposition enligt stämmobeslut		233 430	455 516	-688 946
Årets resultat				53 753
Belopp vid årets slut	165 530 000	1 196 930	0	53 753

Not 10 Fastighetslån

Låneinstitut	Räntesats	Ränteändring	Belopp	Kommande års amortering
Swedbank Hypotek AB	4,620%	2015-04-30	20 662 928	106 512
Swedbank Hypotek AB	1,522%	90 dgr	20 134 987	0
Swedbank Hypotek AB	2,85%	2017-09-25	18 314 712	553 772
			59 112 627	660 284


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

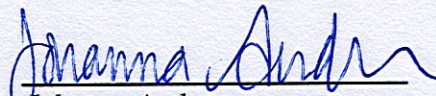
Förutbetalda årsavgifter	477 754	531 187
Upplupna räntor	208 718	244 583
Upplupna sociala avgifter	21 223	35 173
Revisionsarvode	25 000	12 500
Statkraft	90 231	90 347
E-On	10 604	12 118
Revisorsringen Sverige AB	17 744	17 744
UC AB	134	250
Swedbank	845	433
	852 253	944 335

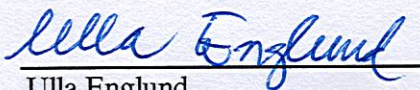
MSC ME
PLD
HE

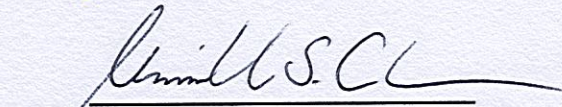
Underskrifter

Kungsbacka den 11 mars 2015


Bengt Peterson

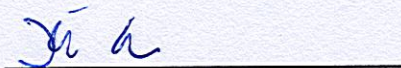

Johanna Andersson


Ulla Englund


Michael S. Carlsson


Per-Erik Segerdahl

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 17 mars 2015.


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 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

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 2014 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 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 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 revisionsd i Sverige.

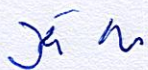
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 17 / 3 2015
Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor