



Årsredovisning

för

Brf Södercentrum 6 i Kungsbacka

769616-0543

Räkenskapsåret

2015-01-01 - 2015-12-31

vilket är föreningens nionde verksamhetsår

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Tilläggsupplysningar	10-13

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Styrelsen för Brf Södercentrum 6 i Kungsbacka får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten samt upprätthålla god ekonomi i föreningen. Medlemmarna skall finansiera kommande underhåll, driftskostnader samt amorteringar via årsavgifterna. Styrelsen upprättar årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag.

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 bostadslägenheten.

Föreningen registrerades 2007-02-15 hos Bolagsverket.
Föreningens ekonomiska plan registrerades 2007-04-20.
Föreningens senaste stadgar registrerades 2015-04-30.

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2015-04-01 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning.

Bengt Peterson	ledamot, ordförande
Hans-Uno Hansson	ledamot, kassör
Stefan Eklund	ledamot
Lars Bryman	ledamot
Per-Erik Segerdahl	ledamot
Lars-Erik Hedberg	suppleant
Per Friske	suppleant

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Bengt Peterson och Hans-Uno Hansson, var för sig.

Föreningens styrelse har hållit åtta protokollförda styrelsemöten.
Extra föreningsstämma avhölls 2015-04-15 med anledning av stadgeändring.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Halland.

Revisorer

Kjell Eriksson, Revisorsringen Sverige AB auktoriserad revisor



Valberedning

Hans-Olof Allgulin
Kjell Berntsson
Bengt Eklund
Lotte Segerdahl
Jerry Hallbäck
Roger Olsson

sammankallande

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.

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

Byggnaden innehåller även en föreningslokal.

Fastigheten är försäkrad till fullvärde genom Länsförsäkringar Halland.

Lägenhetsfördelning	Lägenhetstyp	Antal		
	1 rok	4		
	2 rok	20		
	3 rok	36		
	4 rok	16		
	5 rok	5		
Årets in- och utbetalningar		2015		2014
Ingående kassasaldo		2 130 421		1 833 074
INBETALNINGAR				
Föreningens intäkter		6 009 527		6 014 668
Finansiella intäkter		2 565		15 859
Förändring kortfristiga skulder		15 478		0
		6 027 570		6 030 527
<hr/>				
UTBETALNINGAR				
Föreningens kostnader exkl avskrivningar		2 308 460		2 421 192
Räntekostnader/finansiella kostnader		1 265 530		1 885 293
Förändring kortfristiga fordringar		40 445		28 658
Förändring kortfristiga skulder		0		306 583
Amortering av föreningens lån		2 729 310		1 091 454
		6 343 745		5 733 180
<hr/>				
Årets kassaförändring		-316 175		297 347
Utgående kassasaldo		1 814 246		2 130 421

På grund av nya regelverk från 1 januari 2014 (s.k. K2- och K3-regelverk) och de avskrivningar dessa medför, så väljer bostadsrättsföreningen att redovisa likviditetsflödet.

Förvaltning

Ekonomiska förvaltningen har skötts av Revisorsringen Sverige AB enligt avtal. Kungarikets Fastighetsservice AB har ansvaret för inre och yttre fastighetsskötsel.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsperioden

Verksamhet under 2015

Garantibesiktning

Ingen besiktning kvarstår att utföra.

Fastighetsskatt

Fastighetsskatt är påförd fastigheten från och med 2015 med halv beskattning under 5 år.

Denna kostnad har ingått i månadsavgiften.

Fastigheten har åsatts värdeår 2009. Fastighetsavgiften utgör 1 243 kr per lägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet vid full beskattning.

Lokalerna beskattas med 1% av taxeringsvärdet.

Underhåll

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

Träpanel kring entrédörrarna har oljats in.

OVK

Ingen OVK har utförts under året.

Extraordinära utgifter

Gräsmattan på innergården har bytts ut till konstgräs. Kostnad 151 225 kr inkl. moms. Kostnaden är utslagen över 2 verksamhetsår eftersom det ej gick att färdigställa 2014 p.g.a. regn.

Inglasning

Ist lägenhet har inglasat balkong under året. Eftersom föreningens bygglov närmar sig sista datum är denna lägenhet den sista som inglasat i befintligt bygglov. Önskas inglasning i framtiden får bygglov sökas till aktuell lägenhet.

Bankförbindelse

Föreningen har totalt 3 lån.

Det sista "ärvda" lånet har under våren skrivits om till ett 7-årslån med mycket bra räntesats.

Denna åtgärd har minskat föreningens räntekostnader med betydande belopp.

Ekonomi

Extra amortering om 995 757 kr gjordes för att bl.a. till att täcka upp till yttre fond med 421 554 kr. 574 200 kr var differensen mellan tidigare och nya avskrivningsmetoden gällande 2014. Detta gjordes under våren 2015.

Under december 2015 gjordes ytterligare extra amortering med 1 073 269 kr bl.a. för att täcka upp ej utnyttjad yttre fond med 573 269 kr under 2015.

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 april månad har ny mjukvara installerats.

Föreningen, och de medlemmar som varit utsatta för problem, har erhållit ersättning.

Systematiskt brandskyddsarbete

Arbetet är klart och presenterat för medlemmarna.

Årsavgifter

Ingen avgiftshöjning har skett för lägenheterna samt garageplatserna jämfört med 2014.

Hyresgäster

Kommunen har tidigare hyrt lokalen AL17.

Under våren har den övertagits av Kiropraktik i Centrum.

Övrigt

Ny uppdaterad lägenhetspärm har distribuerats till medlemmarna.

Grindar på innergården vid stora trappan har monterats.

Medlemsinformation

Föreningens 81 bostadsrättslägenheter var vid årets ingång samt utgång upplåtna till 118 medlemmar.

Under året har tio överlåtelse ägt rum inom föreningen.

Flerårsöversikt (Tkr)	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning Tkr	6 010	6 015	5 694	5 535
Resultat efter finansiella poster Tkr	769	54	689	423
Soliditet (%)	74,45	73,50	73,04	72,89
Skuldränta (%)	2,20	3,19	3,56	4,06
Genomsnittlig årsavgift /m ² kr	773	773	773	756
Bokfört värde/m ² bostadsyta kr	34 883	35 144	35 405	35 512
Lån/m ² bostadsyta kr	8 823	9 250	9 421	9 558
Fastighetens belåningsgrad %	25	26	27	27
Elkostnad/m ² bostadsyta kr	18	20	21	23
Värmekostnad/m ² bostadsyta kr	93	100	110	117
Vattenkostnad/m ² bostadsyta kr	35	34	33	33

Genomsnittlig skuldränta definieras som vägd genomsnittlig räntesats för fastighetslånen.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde.

ESP
M. Hult
P. S. L.
FB

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-541 247
årets vinst	768 856
	227 609
disponeras så att	
till underhållsfonden avsätts	595 000
i ny räkning överföres	-367 391

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


Handwritten signature and initials in blue ink, including the name 'H. Hult' and other illegible marks.

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	5 658 558	5 638 556
Övriga rörelseintäkter	3	350 969	376 112
Summa rörelseintäkter		6 009 527	6 014 668
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4	-781 179	-848 722
Driftskostnader	5	-1 243 134	-1 330 657
Förvaltningskostnader	6	-140 502	-112 502
Personalkostnader	7	-143 645	-132 298
Avskrivningar		-1 669 246	-1 670 289
Summa rörelsekostnader		-3 977 706	-4 094 468
Rörelseresultat		2 031 821	1 920 200
Finansiella poster			
Ränteintäkter		2 565	15 859
Räntekostnader		-1 265 530	-1 882 306
Summa finansiella poster		-1 262 965	-1 866 447
Resultat efter finansiella poster		768 856	53 753
Resultat före skatt		768 856	53 753
Årets resultat		768 856	53 753


Handwritten signature in blue ink, possibly reading "Håll" and "P&S".

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	222 923 044	224 592 290
Maskiner och inventarier	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		222 923 044	224 592 290
Summa anläggningstillgångar		222 923 044	224 592 290
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		0	18 423
Övriga fordringar		53 365	20
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		185 689	180 166
Summa kortfristiga fordringar		239 054	198 609
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 814 246	2 130 421
Summa kassa och bank		1 814 246	2 130 421
Summa omsättningstillgångar		2 053 300	2 329 030
SUMMA TILLGÅNGAR		224 976 344	226 921 320

Balansräkning Not 2015-12-31 2014-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		165 530 000	165 530 000
Fond för yttre underhåll		1 791 930	1 196 930
Summa bundet eget kapital		167 321 930	166 726 930
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-541 247	0
Årets resultat		768 856	53 753
Summa fritt eget kapital		227 609	53 753
Summa eget kapital		167 549 539	166 780 683
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	11	55 723 033	58 452 343
Summa långfristiga skulder		55 723 033	58 452 343
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristigt lån	11	660 284	660 284
Leverantörsskulder		84 749	6 670
Skatteskulder		155 942	105 600
Övriga skulder		108 720	84 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	694 077	831 030
Summa kortfristiga skulder		1 703 772	1 688 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		224 976 344	226 921 320

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar		63 906 000	63 906 000
Summa ställda säkerheter		63 906 000	63 906 000

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
Inventarier	avyttrade

Byggnaderna avskrivs i enlighet med gällande K2-regelverk.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2015	2014
Årsavgifter medlemmar	4 942 199	4 942 199
Hyresintäkter lokaler	591 714	571 713
Årsavgifter garage	124 644	124 644
	5 658 557	5 638 556

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2015	2014
Intäkter bredband	323 106	333 396
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	13 120	13 993
Övriga intäkter	14 743	28 723
	350 969	376 112

Not 4 Fastighetskostnader

	2015	2014
Fastighetsskatt/-avgift	103 142	52 800
Fastighetsförsäkring	36 975	35 012
Reparationer fastighet	176 323	246 107
Underhåll fastighet	122 211	178 987
Fastighetsskötsel	342 528	335 816
	781 179	848 722

Not 5 Driftskostnader

	2015	2014
El	112 320	124 705
Fjärrvärme	593 165	638 648
Vatten/Avlopp	223 425	216 867
Sophämtning/återvinning	59 739	45 406
Kabel-TV/Internet	254 485	305 031
	1 243 134	1 330 657

Not 6 Förvaltningskostnader

	2015	2014
Revisionskostnader	13 613	12 500
Ekonomisk förvaltning	71 851	69 134
Konsultarvoden	5 100	4 740
Föreningsavgifter	6 670	6 670
Administrativa kostnader	43 268	19 458
	140 502	112 502

Not 7 Arvode, löner, andra ersättning och sociala kostnader

Föreningen har inte haft några anställda under 2014 och några löner har ej utbetalats.

Arvode styrelse, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

inklusive pensionskostnader

Arvode styrelse och andra ersättningar	110 025	109 775
Sociala kostnader och pensionskostnader	15 620	21 223
Övriga ersättningar	18 000	1 300
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	143 645	132 298

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	229 436 000	229 436 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	229 436 000	229 436 000
Ingående avskrivningar	-4 843 710	-3 174 464
Årets avskrivningar	-1 669 246	-1 669 246
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 512 956	-4 843 710
Utgående redovisat värde	222 923 044	224 592 290

Handwritten signature: AS Flute
Handwritten initials: PES
Handwritten initials: PE

Taxeringsvärden byggnader	79 380 000	79 380 000
Taxeringsvärden mark	23 100 000	23 100 000
	102 480 000	102 480 000
Bokfört värde byggnader	188 624 844	190 294 090
Bokfört värde mark	34 298 200	34 298 200
	222 923 044	224 592 290

Av det totala taxeringsvärdet utgör 5.280.000 kr taxeringsvärde för lokaler.

Not 9 Maskiner och inventarier

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 024	11 024
Försäljningar/utrangeringar	-11 024	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	11 024
Ingående avskrivningar	-11 024	-9 881
Försäljningar/utrangeringar	11 024	
Årets avskrivningar		-1 143
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-11 024
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	112 927 630	52 602 370	1 196 930	0	53 753
Disposition av föregående års resultat:			595 000	-541 247	-53 753
Årets resultat					768 856
Belopp vid årets utgång	112 927 630	52 602 370	1 791 930	-541 247	768 856

Not 11 Fastighetslån

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Swedbank Hypotek	2022-02-25	19 560 659	20 662 928
Swedbank Hypotek	90 dgr	19 061 718	20 134 987
Swedbank Hypotek	2017-09-25	17 760 940	18 314 712
		56 383 317	59 112 627
Kortfristig del av långfristig skuld		660 284	660 284

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	133 513	208 718
Förutbetalda avgifter/hyror	444 040	477 754
Upplupen värmekostnad	75 164	90 231
Upplupen el	10 262	10 604
Revisionsarvode	12 500	25 000
Revisorsringen	18 163	17 744
Övriga upplupna skulder	435	980
	694 077	831 031

Kungsbacka den 26 februari 2016.



Bengt Peterson



Hans-Uno Hansson



Stefan Eklund



Lars Bryman



Per-Erik Segerdahl

Min revisionsberättelse har lämnats den 29/2 2016.



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor
Revisorsringen Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Brf Södercentrum 6 i Kungsbäcka
Organisationsnummer 769616-0543

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Södercentrum 6 i Kungsbäcka för år 2015.

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 2015 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 2015.

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 29 / 2 2016
Revisorsringen Sverige AB



Kjell Eriksson
Auktoriserad revisor