

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Årummet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-08-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-04-03 och nuvarande stadgar registrerades 2010-07-07 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sankt Gertrud 1	2006	Kungsbacka

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Fastighetens värdeår är 2008.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 416 m², varav 2 416 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	3,5 rok	4 rok	5 rok
1	2	16	1	6	1

Gemensamhetsutrymmen

Klubbrum

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Teknisk förvaltning fr.o.m. 2011-01-01	Kungariket fastighetservice KB
Hisservice	Kone
Ventilation	Kungsbacka Ventilation

Medlemmar

Medlemslägenheter: 27 st.

Överlåtelse under året: 2 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Styrelsen

Karl Gunnar Regårdh	Ordförande
Brita Nilsson	Sekreterare
Ilse Elisabeth Bergstrand	Sekreterare
Ove Gilbert Karlsson	Kassör
Rolf Gunnar Karlsson	Fastighetsansvarig
Nils Arne Andersson	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rolf Gunnar Karlsson, Karl Gunnar Regårdh, Ilse Elisabeth Bergstrand, Ove Gilbert Karlsson, Brita Nilsson och Nils Arne Andersson.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Sven Olof Broman	Ordinarie Extern	BDO Kungsbacka
------------------	------------------	----------------

Valberedning

Mikael Blom	Sammanställande
Birgitta Svensson	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-05-23.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten:

Ett av föreningens tre bostadslån omsattes i slutet av februari. Den nya räntan på lånet innebär en årlig besparing på ca. 150000 kr.

I maj löstes oenigheten mellan Årummet och Aranäs AB ang. betalning för reparation av värmepump. Föreningen erhöll 24800 kr i ersättning för felaktig installation.

I oktober band vi vårt tidigare rörliga elpris till ett fast pris (41 öre/kw) genom ett treårigt avtal med Skellefte Kraft.

Traditionellt samlades flertalet av Årummets medlemmar den första advent för tändning av granen. Samvaron fortsatte därefter i klubbrummet där det vankades glögg och kaffe med tillbehör.

Samtliga lägenheter har försetts med nya elementfilter.

För brandsäkerhet har två brandsläckare inköpts och placerats i garaget.

Liksom föregående år har blomsterlökar och perenna växter planterats.

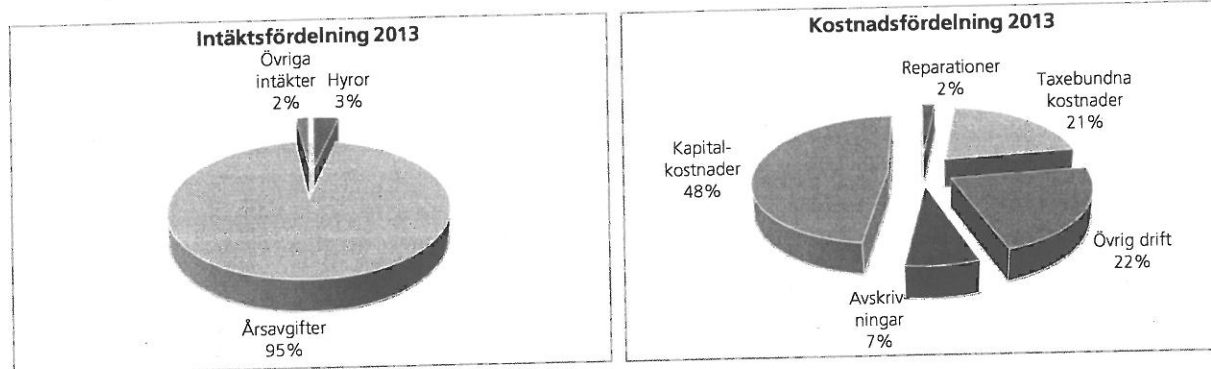
Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten:

Föreningen har kontaktat byggherren angående garantireparation av vattenläckage i garageuppfarten.

Föreningens ekonomi

Fördelning intäkter och kostnader:



Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 416 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	695	695	656	656
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 609	8 654	8 700	8 745
Elkostnad/m ² totalyta	43	31	44	54
Värmekostnad/m ² totalyta	51	74	49	49
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	31	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	299	359	349	322

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår (2008).

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	265 819
balanserad vinst före reservering till fond för yttre underhåll	37 183
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 920
summa balanserat resultat	208 082

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

att i ny räkning överförs

208 082

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 741 547	1 741 001
Övriga rörelseintäkter		29 870	91
		1 771 417	1 741 092
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		-190 850	-210 994
Reparationer		-25 562	-78 388
Taxebundna kostnader		-318 327	-349 678
Övriga driftskostnader		-46 747	-39 210
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-73 151	-67 952
Personalkostnader		-21 191	-19 713
Avskrivningar		-110 000	-111 948
		-785 828	-877 883
RÖRELSERESULTAT		985 589	863 209
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		2 691	6 749
Räntekostnader		-722 461	-866 229
		-719 770	-859 480
ÅRETS RESULTAT		265 819	3 728

	2013-12-31	2012-12-31
BALANSRÄKNING		
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	89 882 846	89 992 846
Maskiner och inventarier	0	0
	<u>89 882 846</u>	<u>89 992 846</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	89 882 846	89 992 846
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar	18	17
Förutbetalda kostnader	13 270	11 690
	<u>13 288</u>	<u>11 707</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	492 407	327 654
SBC klientmedel i SHB	344 990	342 067
	<u>837 397</u>	<u>669 721</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	850 685	681 428
SUMMA TILLGÅNGAR	90 733 531	90 674 274

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		51 120 000	51 120 000
Upplåtelseavgifter		17 888 000	17 888 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	489 977	395 057
		69 497 977	69 403 057
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst/ansamlad förlust		-57 738	33 454
Årets resultat		265 819	3 728
		208 082	37 182
SUMMA EGET KAPITAL		69 706 059	69 440 239
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	20 689 360	20 798 956
		20 689 360	20 798 956
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	109 596	109 596
Leverantörsskulder		44 948	105 347
Övriga kortfristiga skulder		8 695	0
Upplupna kostnader	Not 9	37 863	89 922
Förutbetalda avgifter och hyror		137 010	130 213
		338 112	435 078
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		90 733 531	90 674 274
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	21 920 000	21 920 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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.

Från årsskiftet gäller nya redovisningsregler för de räkenskapsår som startar från 1/1-2014 eller senare. Det är ett så kallat K-regelverk. Det kan komma att påverka redovisningen och årsboksluten avseende avskrivningar, investeringar och underhåll. Kraven på periodiseringar förändras också. Detta kan medföra att framtida resultat och nyckeltal kommer att skilja sig från årsredovisningen 2013 och budget för 2014.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,14 %	0,14 %
Inventarier	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

	2013	2012
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	1 679 331	1 679 345
Hysesintäkter	62 216	61 656
	1 741 547	1 741 001

Not 2

RÖRELSENS KOSTNADER

Fastighetskostnader

Fastighetsskötsel entreprenad	116 204	152 913
Fastighetsskötsel beställning	9 357	6 385
Snöröjning/sandning	14 113	9 524
Hissbesiktning	4 440	0
Myndighetstillsyn	4 650	0
Gemensamma utrymmen	3 000	1 900
Gård	203	186
Serviceavtal	33 595	31 510
Förbrukningsmateriel	4 590	8 578
Brandskydd	698	0
	190 850	210 994

Reparationer		
Fastighet förbättringar	2 951	1 938
Gemensamma utrymmen	0	6 000
Entré/trapphus	2 275	0
Lås	0	5 784
Ventilation	13 336	56 345
Elinstallationer	0	4 704
Hiss	0	1 688
Garage/parkering	7 000	1 929
	25 562	78 388
Taxebundna kostnader		
El	103 086	75 360
Värme	122 814	178 124
Vatten	67 318	68 586
Sophämtning/renhållning	25 109	27 608
	318 327	349 678
Övriga driftskostnader		
Försäkring	19 007	15 782
Kabel-TV	23 736	23 052
Bredband	4 004	376
	46 747	39 210
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	575	1 150
Juridiska åtgärder	3 438	0
Revisionsarvode extern revisor	9 820	9 219
Föreningskostnader	10 890	6 675
Styrelseomkostnader	116	116
Fritids och Trivselkostnader	1 140	3 885
Förvaltningsarvode	40 060	39 606
Administration	2 802	2 991
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 310	4 310
	73 151	67 952
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse	20 000	15 000
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	398	0
Sociala kostnader	793	4 713
	21 191	19 713
Avskrivningar		
Byggnad	110 000	110 000
Inventarier	0	1 948
	110 000	111 948
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	785 828	877 883

	2013-12-31	2012-12-31
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	90 506 179	90 506 179
Utgående anskaffningsvärde	90 506 179	90 506 179
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-513 333	-403 333
Årets avskrivningar enligt plan	-110 000	-110 000
Utgående avskrivning enligt plan	-623 333	-513 333
Planenligt restvärde vid årets slut	89 882 846	89 992 846
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	13 000 000	13 000 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	25 600 000	23 800 000
Taxeringsvärde mark	6 040 000	6 643 000
	31 640 000	30 443 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	31 640 000	30 443 000
	31 640 000	30 443 000
	2013-12-31	2012-12-31
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 738	9 738
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående anskaffningsvärde	9 738	9 738
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 738	-7 790
Årets avskrivningar enligt plan	0	-1 947
Utrangering/försäljning	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-9 738	-9 737
Redovisat restvärde vid årets slut	0	1
	2013-12-31	2012-12-31
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	6 852	5 303
Kabel-TV	6 063	5 933
Bredband	355	454
	13 270	11 690

**Not 6
EGET KAPITAL**

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	51 120 000	0	0	51 120 000
Upplåtelseavgifter	17 888 000	0	0	17 888 000
Fond för yttre underhåll	489 977	94 920	0	395 057
Summa bundet eget kapital	69 497 977	94 920	0	69 403 057
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	-57 738	-94 920	3 728	33 454
Årets resultat	265 819	265 819	-3 728	3 728
Summa fritt eget kapital	208 082	170 899	0	37 182
Summa eget kapital	69 706 059	265 819	0	69 440 239

**Not 7
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	2013	2012
Vid årets början		
Reservering enligt stadgar	395 057	315 978
Reservering enligt stämmobeslut	94 920	91 329
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	489 977	395 057


Not 8

SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2013-12-31	Belopp 2013-12-31	Belopp 2012-12-31	Villkors- ändringsdag
SEB BoLån	2,460 %	7 089 941	7 126 473	2015-02-28
SEB BoLån	4,160 %	7 089 941	7 126 473	2014-02-28
SEB BoLån	3,430 %	6 619 074	6 655 606	2016-04-28
Summa skulder till kreditinstitut		20 798 956	20 908 552	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-109 596	-109 596	
		20 689 360	20 798 956	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 250 976 kr.

	2013-12-31	2012-12-31
Not 9		
UPPLUPNA KOSTNADER		
Fastighetskötsel entreprenad	0	11 762
El	11 633	14 081
Värme	7 102	19 036
Sophämtning	1 283	1 194
Extern revisor	9 562	9 117
Arvoden	0	15 000
Sociala avgifter	0	4 713
Ränta	8 283	12 297
Snöröjning	0	2 722
	<hr/>	<hr/>
	37 863	89 922

KUNGSBACKA den 8/4 2014


Karl Gunnar Regårdh
Ordförande



Ilse Elisabeth Bergstrand
Sekreterare


Brita Nilsson
Sekreterare


Ove Gilbert Karlsson
Kassör


Rolf Gunnar Karlsson
Fastighetsansvarig

Min revisionsberättelse har lämnats den 23/4 2014


Sven Olof Broman
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Årummet

Org.nr 769614-9827

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Årummet för räkenskapsåret 2013. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kungsbacka den 23 april 2014

Sven-Olof Broman
Godkänd revisor