

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Årummet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2055.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att sänkas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

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.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Bo Ingemar Johansson	Ledamot
Rolf Gunnar Karlsson	Ledamot
Ove Gilbert Karlsson	Ledamot
Beatrice Desirée Margareta Rodhe	Ledamot
Magdalena Birgit Linnéa Sivertsson	Ledamot

Thomas Pousard	Suppleant
BDO Göteborg Kommanditbolag	Revisor
Lars Christian Jonasson	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Rolf Gunnar Karlsson, Ove Gilbert Karlsson och Thomas Pousard.

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Christian Jonasson	Auktoriserad revisor	BDO Göteborg AB
--------------------	----------------------	-----------------

Valberedning

Claes-Göran Höglund
Carl-Gunnar Regårdh

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sankt Gertrud 1	2006	Kungsbacka

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

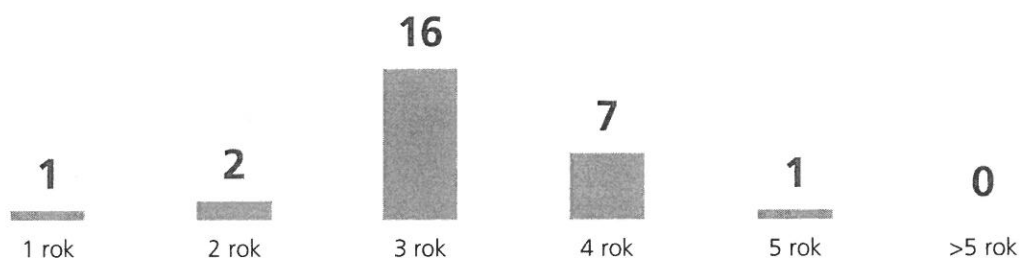
Värdeåret är 2008.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Klubbrum

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2055.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Bredbandsleverantör
Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning fr.o.m. 2011-01-01
Hisservice
Ventilation
Garage Port Service
Källsortering

Leverantör

Telia
SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kungarikets fastighetsservice AB
Kone
Climacare AB
Pegab Portar
Ragn Sells

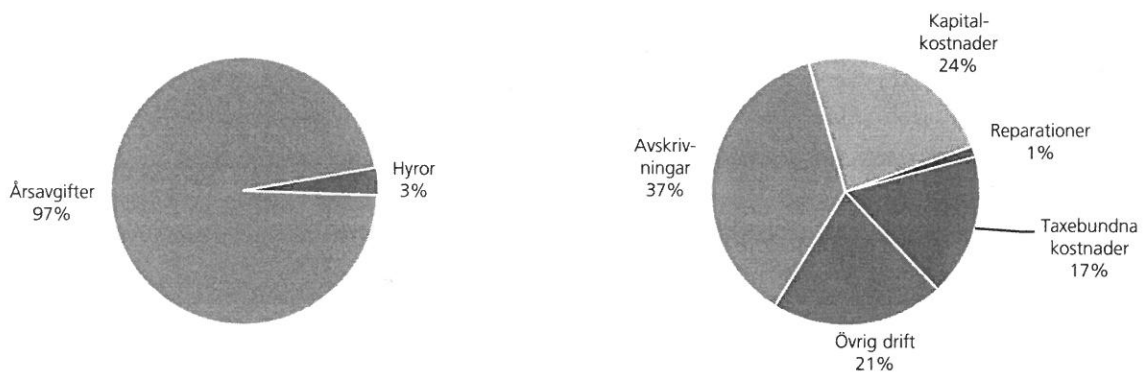
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut sänks årsavgifterna 2016-02-01 med 10 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	747 955	837 397
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 736 522	1 597 191
Finansiella intäkter	1 559	6 286
Minskning kortfristiga fordringar	0	13 270
Ökning av kortfristiga skulder	0	76 557
	1 738 081	1 693 304
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	747 349	779 746
Finansiella kostnader	445 163	567 436
Ökning av kortfristiga fordringar	16 846	0
Minskning av långfristiga skulder	323 931	435 564
Minskning av kortfristiga skulder	46 830	0
	1 580 119	1 782 746
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	905 917	747 955
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	157 962	-89 442

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Ett bundet lån omsattes till rörlig ränta (3 mån) vilket gjorde att räntekostnaderna minskade. En extra amortering på 200 tusen kronor har gjorts under året.

En underhållsplan har tagits fram och den visar att inget planerat större underhåll förväntas före 2028. Under verksamhetsåret har enbart löpande underhåll utförts, reparationer och bättringsmålning.

OVK har utförts i fastigheten och ett service- och reparationsavtal har tecknats med Kone.

En skylt Brf Årummet har satts upp på cykelförrådets hörn och adventsbelysningen har utökats med trädet vid garage nedfarten.

På första advent tändes traditionsenligt vår julgran och efteråt intogs glögg med tillbehör.

Händelser efter året

Ett avtal har tecknats med Telia för fast telefon, Tv och bredband, s.k. tripple play, och en förändring av hyran görs samtidigt. Avgiften sänks med 10% och kostnaden för tripple play avtalet läggs separat på hyran, vilket innebär en hyressänkning för samtliga medlemmar.

Inga större underhållsarbeten är planerade

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 45 St

Tillkommande medlemmar: 2 St

Avgående medlemmar: 4 St

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 43 St

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	695	635	695	695
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 294	8 429	8 609	8 654
Elkostnad/m ² totalyta	42	35	43	31
Värmekostnad/m ² totalyta	49	46	51	74
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	28	28
Kapitalkostnader/m ² totalyta	184	235	299	359
Soliditet (%)	77	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-140	-429	266	4
Nettoomsättning (tkr)	1 737	1 597	1 742	1 741

Ytutgifter enligt taxeringsbesked, 2 416 m² bostäder.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-139 575
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-315 688
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-94 920
summa balanserat resultat	-550 183

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-550 183
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	1 736 522	1 597 191
Summa rörelseintäkter		1 736 522	1 597 191
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 2	-633 887	-685 688
Övriga externa kostnader	Not 3	-78 573	-70 427
Personalkostnader	Not 4	-34 889	-23 631
Avskrivningar	Not 5	-685 144	-685 144
Summa rörelsekostnader		-1 432 493	-1 464 890
RÖRELSERESULTAT		304 029	132 301
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 559	6 286
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 163	-567 436
Summa finansiella poster		-443 604	-561 150
ÅRETS RESULTAT		-139 575	-428 849

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 6	88 512 557	89 197 701
Maskiner och inventarier Not 7	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar	88 512 557	89 197 701
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	88 512 557	89 197 701
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 8	897 107	523 181
Summa kortfristiga fordringar	897 107	523 181
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	25 674	224 792
Summa kassa och bank	25 674	224 792
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	922 781	747 973
SUMMA TILLGÅNGAR	89 435 338	89 945 674

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 9		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		69 008 000	69 008 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	679 817	584 897
Summa bundet eget kapital		69 687 817	69 592 897
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-410 608	113 162
Årets resultat		-139 575	-428 849
Summa fritt eget kapital		-550 183	-315 688
SUMMA EGET KAPITAL		69 137 634	69 277 209
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11	19 906 397	20 230 328
Summa långfristiga skulder		19 906 397	20 230 328
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11	133 064	133 064
Leverantörsskulder		48 051	110 805
Skatteskulder		33 183	16 416
Övriga skulder		0	9 632
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 12	177 009	168 220
Summa kortfristiga skulder		391 307	438 137
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		89 435 338	89 945 674
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 11	21 920 000	21 920 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	120 År	120 År

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	1 679 331	1 534 811
	Hyror garage	57 134	62 328
	Öresutjämning	57	52
		1 736 522	1 597 191

Not 2	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	137 308	146 023
	Fastighetsskötsel beställning	8 509	6 750
	Snöröjning/sandning	5 063	3 825
	Städning enligt beställning	0	1 350
	OVK Obl. Ventilationskontroll	2 475	0
	Hissbesiktning	2 438	2 358
	Myndighetstillsyn	5 100	4 740
	Gemensamma utrymmen	1 000	1 500
	Gård	5 272	15 790
	Serviceavtal	48 351	31 911
	Förbrukningsmateriel	4 109	4 787
		219 624	219 033
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	0	6 875
	Tvättstuga	0	1 028
	Entré/trapphus	1 314	2 241
	Lås	0	352
	VVS	0	2 865
	Värmeanläggning/undercentral	6 948	0
	Ventilation	11 485	11 826
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	456	2 468
	Hiss	0	75 305
	Balkonger/altaner	2 696	0
	Skador/klotter/skadegörelse	463	0
		23 362	102 960
	Taxebundna kostnader		
	El	101 745	83 844
	Värme	117 672	111 540
	Vatten	69 956	67 347
	Sophämtning/renhållning	32 088	22 960
		321 461	285 690
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	23 505	28 746
	Kabel-TV	24 680	30 387
	Bredband	4 488	2 455
		52 673	61 588
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	16 767	16 416
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	633 887	685 688
Not 3	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	300	1 781
	Revisionsarvode extern revisor	13 860	-187
	Föreningskostnader	14 694	13 958
	Styrelseomkostnader	0	694
	Fritids- och trivselkostnader	1 112	1 877
	Förvaltningsarvode	42 082	41 032
	Administration	1 996	2 212
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	9 060
		78 573	70 427

Not 4	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	28 000	20 000
	Sociala kostnader	6 889	3 631
		34 889	23 631
Not 5	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	685 144	685 144
		685 144	685 144
Not 6	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	90 506 179	90 506 179
	Utgående anskaffningsvärde	90 506 179	90 506 179
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 308 478	-623 333
	Årets avskrivningar enligt plan	-685 144	-685 144
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 993 622	-1 308 478
	Planenligt restvärde vid årets slut	88 512 557	89 197 701
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	13 000 000	13 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	25 600 000	25 600 000
	Taxeringsvärde mark	6 040 000	6 040 000
		31 640 000	31 640 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	31 640 000	31 640 000
		31 640 000	31 640 000
Not 7	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	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	-9 738
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-9 738	-9 738
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

Not 8	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	16 490	18
	Klientmedel hos SBC	880 243	523 163
	Fordringar	374	0
		897 107	523 181

Not 9	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		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	679 817	94 920	0	584 897
	S:a bundet eget kapital	69 687 817	94 920	0	69 592 897
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-410 608	-94 920	-428 849	113 162
	Årets resultat	-139 575	-139 575	428 849	-428 849
	S:a ansamlad förlust	-550 183	-234 495	0	-315 688
	S:a eget kapital	69 137 634	-139 575	0	69 277 209

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	584 897	489 977
	Reservering enligt stadgar	94 920	94 920
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	679 817	584 897

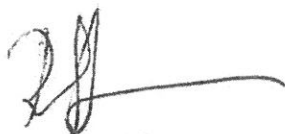
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-ändringsdag
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	
SEB	0,620 %	6 826 010	7 053 409	Rörligt
SEB	3,430 %	6 546 010	6 582 542	2016-04-28
SEB	2,100 %	6 667 441	6 727 441	2019-09-28
	Summa skulder till kreditinstitut	20 039 461	20 363 392	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	-133 064	-133 064	
		19 906 397	20 230 328	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 374 141 kr.

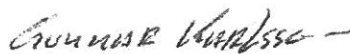
Not 12	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Ränta	13 563	12 730
	Avgifter och hyror	163 446	155 490
		177 009	168 220

Styrelsens underskrifter

KUNGSBACKA den 8 / 3 2016



Bo Ingemar Johansson
Ledamot



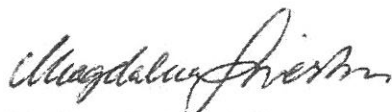
Rolf Gunnar Karlsson
Ledamot



Ove Gilbert Karlsson
Ledamot



Beatrice Desrée Margareta Rodhe
Ledamot



Magdalena Birgit Linnéa Sivertsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 - 2016

BDO Göteborg AB



Christian Jonasson
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Årummet
Org.nr. 769614-9827

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Årummet 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 ändamålsenliga 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 tillräckliga 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 utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Årummet 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 bostadsrättslagen.

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 styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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 bostadsrättslagen, 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Kungsbacka den 18 april 2016

BDO GÖTEBORG AB



Christian Jonasson

Auktoriserad revisor