

Bostadsrättsföreningen
Kumlet

Org nr 769608-8413

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Ekonomisk berättelse	7
Revisionsberättelse	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningens firma är Brf Kumlet

Föreningens ändamål är att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningens styrelse skall ha sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens byggnad/er

Föreningen har under 2012 börjat bygga 2 hus, med totalt 8 lägenheter samt 2 ekonomibygnader med teknikutrymmen och förråd som under våren 2013 ska vara klara att upplåtas.

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2012-07-05.

Medlemmar

Ivar och Christina Öhman valde att avsluta sitt medlemskap i föreningen vid föreningsstämman 2012-03-28. Föreningen hade vid årets slut 3 medlemmar.

Inga bostadsrätter finns att upplåta.

Nyhets/-informationsbrev

Skriftlig information delas vid behov ut till samtliga medlemmar.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 5 ledamöter med lägst 1 och högst 3 suppleanter. Styrelsen har sedan årsstämman 2012-03-28 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

David Landström	Ledamot	Ordförande
Gudrun Landström	Ledamot	Sekreterare
Anna-Karin Wikman	Ledamot	Kassör
Alexandra Otfors-Landström	Suppleant	

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter, av styrelsens ledamöter 2 i förening.

Inget arvode har under året utgetts till styrelsens medlemmar.

Styrelsen kan kontaktas genom Styrelseordförandes brevlåda eller e-postadress: brfkumlet@gmail.com.

Revisor

Till revisor har valts Ulf Birath.

Valberedning

Föreningen har enhälligt beslutat att det inte behövs en valberedning, alla valberedningar görs med deltagande av samtliga bostadsrättsmedlemmar.

Styrelsens aktiviteter under året

Möten

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden. Dessutom har styrelsen genomfört mer än trettio icke protokollförda arbets-, planerings- samt byggmöten. En stor mängd beslut har fattats i samverkan med arkitekt, projektörer och byggare. Genomförbarhet, lag- och regelstyrda krav, miljöpåverkan, underhållsbehov framöver, ekonomi, estetik, säkerhet, personliga önskemål och mycket annat skulle vägas samman till gemensamma beslut. Ingen har tidigare byggt liknande hus på en ö med begränsade transportmöjligheter och därför fanns inga mallar att följa. Många möten och mycket kommunikation har krävts.

Under årets första månader tog styrelsemedlemmarna ett stort antal telefon-, e-post och möteskontakter med Göteborg Vatten, Fortum, Kretsloppskontoret, Telia, försäkringsbolag, WestCoast-fönster, HTH-kök med flera.

Entreprenörer och konsulter

I februari diskuterades och värderades inkomna offerter från tre olika byggföretag. Alternativ som diskuterades var lösvirkeshus eller massivträhus. I båda fallen diskuterades Kössö Bygg eller Nock Byggproduktion som ansvarig byggare. I valet mellan massivträ- och lösvirkeshus beslutade majoriteten i styrelsen (tre av fyra) att bygga husen i massivträ i samarbete med Fristad bygg och Nock byggproduktion. En medlem beslutade då att utträda ur föreningen i samband med årsmötet 28 mars 2012.

Under slutet av februari 2012 startade samarbetet med Husjuristerna AB för att ta fram en ekonomisk plan. Parallellt med detta startade arbetet med att ta fram avtal med våra entreprenörer. I mitten av maj kontaktades KA-ansvarig för byggnationen.

Ledningsdragning och väg

Sprängning och ledningsdragning för vatten och avlopp slutfördes i början av året. Elledningens stolpar flyttades och lades ner i rör på marken. Byggnationen av vägen

genomfördes under första kvartalet. Vår närmaste granne klagade på störningar och skador från sprängningar och vägbyggnationen. Representanter för Göteborgs Stad besökte Brännö och inledde samtal om åtgärder och kompensationer. Brf Kumlet bekostade utsättning av tomtgränsmarkering för att tydliggöra gränsen för vägområdet och brf Kumlets tomt.

Byggnation

Stadsmättningskontoret stakade ut husen den 23 mars. Byggnämnan lämnades in den 12 april. Den 5 maj genomfördes samrådsmöte med Stadsbyggnadskontoret och kontrollplanen beslutades.

I slutet av april startade förberedelser för grundläggningen genom sprängningar för att jämna ut marknivån. I slutet av maj var grundplattorna till ekonomibygnaderna/förråden gjutna. Före semestern färdigställdes förrådsgrunderna och plattan för hus 1. AB Nock köpte en lastmoped som blev stulen redan efter några dagar men ersattes omgående. En kran hyrdes av Fristad Bygg och en lull hyrdes in för att assistera på byggplatsen.

Under sommaren arbetade styrelsen med att städa tomten och spola bort jord från berget bland annat.

Arbetet återupptogs efter semestern och under första halvan av augusti fick förråden väggar och tak, plattan till hus 2 göts och ställningar restes för hus 1. Fristad Bygg ansvarade för resning av massivträstommen. Fyra snickare från Fristad Bygg arbetade från måndag till torsdag lunch och hyrde bostad hos Astrid Abrahamsson på Brännö. Den 13 augusti anlände första lastbilen till Husvik med hela stommen till hus 1, bestående av ett femtiotal massivträskivor i olika storlekar. En kranbil lastade av och lade alla skivor i väl ordnade högar. Elementen kördes av Ivar Öhman på traktorslöp upp till byggplatsen och en kran ställde dem direkt på plats. Redan två dagar senare var nedervåningen och mellanbjälklag monterade. Andra våningen var färdig den 21 augusti och den 3 september låg takpappen redan på taket.

Huset kläddes in i väderskydd, fönstren sattes på plats och isolering och panel sattes upp på ytterväggarna. Första veckan i oktober var även hus 2 på plats. Den här gången fick stommen lastas av i Rödsten då hårda vindar förhindrade tilläggning i Husvik. I mitten av december var isoleringen klar och limträpanelen på plats på båda husen. Byggnadsställningar och väderskydd togs ner och husen kunde äntligen beskådas.

SMHI noterade rekordmånga regndagar under 2012, trots detta framskred byggnationerna enligt planerna. Kassören och sekreteraren gjorde en insats genom att måla åtskilliga löpmeter panelbrädor och listverk till fasaderna. Sekreteraren ansvarade för städning av personalbostäder och ibland även av byggbyssjor. I mellandagarna vidtog arbetet med att grundmåla golvlister och dörrfoder. Släkt och vänner hjälpte också till med städning, vedkapning och andra arbetsinsatser.

Finansiering

Ekonomifrågorna har dominerat styrelsens arbete under året. I mitten av februari togs förnyade kontakter med de banker som styrelsen träffat under 2011. Handelsbanken, SEB Göteborg, Nordea, Swedbank och Danske bank kontaktades och möten bokades med Handelsbanken, Swedbank och Nordea. Övriga banker var inte intresserade av att diskutera finansiering av projektet. Under mars och april genomfördes ett antal möten som resulterade i att alla banker meddelade att de inte var villiga att ta den risk som det innebar att finansiera projektet under byggfasen. Vi var välkomna tillbaka när husen stod klara och det var dags att placera lånen.

Parallellt med diskussioner med bankerna utarbetades föreningen en ekonomisk plan. Planen var en förutsättning för banklån men också beroende av besked från banken om acceptans för entreprenörformer och medfinansiering. Den ekonomiska planen visade ett totalt behov av finansiering med 25 791 000 kronor. Intygsgivarna krävde att entreprenörerna undertecknade en garantiutfästelse där kostnaderna garanterades ej överstiga offererade kostnader och dessutom där entreprenörerna förband sig att köpa de fyra lägenheterna i hus 1. Den intygsgivna planen registrerades av Bolagsverket den 12 november.

Senare kontaktades Ekobanken och SEB Hönö. Första september levererade NaiSvefa ett värderingsutlåtande där projektet värderades till 22 miljoner kronor. Ekobanken visade stort engagemang och intresse och erbjöd ett kreditiv på 50 % av det värde som värderingen visade. SEB krävde 30 % egeninsats (7 737 000 kronor). Efter många månader, många möten, juristkonsultation och stor förtvivlan erbjöd till slut SEB Hönö ett kreditiv med en summa som motsvarade värdet av medlemmarnas lägenheter, föreningens etta samt föreningens framtida lån, totalt 13 887 000 kr.

Styrelsen valde att skriva avtal med SEB Hönö. Kreditivet skrevs slutligen under den 16 november. Vid undertecknandet av kreditivet förklarade bankdirektören för styrelseledamöterna att det kreditiv som beviljats egentligen var en omöjlighet och att undantag gjorts för brf Kumlet.

När kreditivet slutligen beviljades uppgick föreningens skulder till nästan 9 miljoner kronor. Ett krav från SEB var att en värderingsfirma löpande bedömde storleken på de lyft som skulle göras från kreditivet. NaiSvefa bedömde att projektet var värt 13,3 miljoner vid första utbetalningen av kreditivet. Efter att banken dragit av värdet av föreningens egeninsats och kostnader för pantbrev, kreditivräntor etc återstod endast 5,5 miljoner att förfoga över. Styrelsen lyckades då låna ytterligare 2 miljoner kronor från släkt och vänner för att täcka skulder till fordringsägarna. Ytterligare ett lyft om 1,2 miljoner kr beviljades den 12 december.

Medlemmarna hade vid årets ingång personligen lånat in drygt 1,8 miljoner kronor till projektet. För att finansiera det påbörjade bygget och för att klara SEB:s krav på insats lånade föreningen och styrelsemedlemmarna ytterligare 5 972 000 kronor totalt under 2012. AB Nock och Fristad bygg erbjöds köpa fyra lägenheter i hus 1 som säkerhet och möjlighet till framtida vinst. Nock och Fristad bidrog till finansieringen genom att först låna in sammanlagt 1,6 miljoner kronor till projektet och sedan, i samband med tecknandet av byggkreditivet, med att betala halva köpesumman i förskott genom att tillfälligt kreditera fakturor motsvarande drygt 2,6 miljoner kronor per företag.

Dessutom har projektets byggare lånat ut privat sparkapital, tagit lån på sina hus och visat stort tålamod med krav på betalning av fakturor.

Försäljning

Försäljningen av lägenheterna inleddes med ett första möte med Fastighetsbyrån den 26 oktober. Efter ytterligare ett möte med mäklare på Fastighetsbyrån och ett möte med en representant för HusmanHagberg fattades beslutet att låta HusmanHagberg hantera försäljningen av lägenheterna. Husen fotograferades i mitten av december och ett första försäljningsmaterial togs fram och delades ut i brevlådorna på Brännö inför julhelgen. Datum för första visningen var 28 december.

Information

Under mars sammanställde brf Kumlet ett prospekt för att presentera projektet vid kontakter med banker, mäklare och andra intressenter.

AB Nock har kontinuerligt dokumenterat byggnationen och publicerat bilder på sin webbsida www.nock.nu tillsammans med Kumlets prospekt och HusmanHagbergs banner för att marknadsföra försäljningen av lägenheterna.

Ett informationsblad delades ut till alla hushåll längs Husviksvägen och Lönndalsvägen i augusti för att informera om att byggnationen skulle starta och att det eventuellt kunde uppstå störningar på grund av transporter av husväggarna.

Övrigt

Sekreteraren deltog i en fastighetsmessa på hotell Riverton den 9 februari.

Den 4 juni genomfördes ett studiebesök för styrelsen i bostadsområdet Valö Fyr i samverkan med Fristad Bygg. Även husen på Valö Fyr är byggda enligt massivträteknik.

Den 19 september bjöds alla entreprenörer på taklagsfest i hus 1. Föreningen bjöd på löjromstårta, köttgryta med ris, sallad, hembakt bröd och tårta till efterrätt.

Ekonomisk berättelse

BALANSRÄKNING 2012-12-31 2011-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Mark	1 188 000	1 188 000
Pågående nyanläggning	10 147 162	436 879
Summa anläggningstillgångar	11 335 162	1 624 879

Omsättningstillgångar

Bank	312 524	219 921
------	---------	---------

SUMMA TILLGÅNGAR	11 647 686	1 844 800
-------------------------	-------------------	------------------

SKULDER

Kortfristiga skulder

Lån från medlemmar	4 814 538	1 844 800
Byggnadskreditiv	6 826 108	0
Skatteskuld	7 040	0
Summa kortfristiga skulder	11 647 686	1 844 800

SUMMA SKULDER	11 647 686	1 844 800
----------------------	-------------------	------------------

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	13 887 000	Inga
----------------------	------------	------

Ansvarsförbindelser	Inga	Inga
----------------------------	------	------

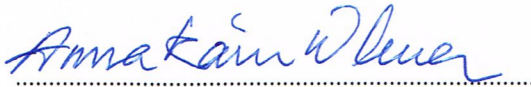
Göteborg 2013-04-01



David Landström



Gudrun Landström

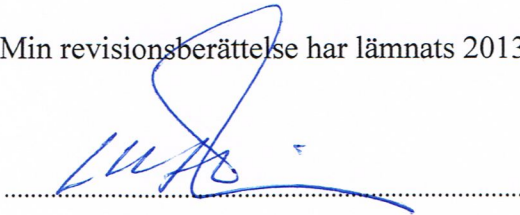


Anna-Karin Wikman



Alexandra Otfors Landström

Min revisionsberättelse har lämnats 2013-04-01



Ulf Birath

Revisionsberättelse

Bostadsrättsföreningen Kumlet

Undertecknad, utsedd att granska räkenskaperna samt styrelsens förvaltning, för Bostadsrättsföreningen Kumlet, får efter fullgjort uppdrag avge följande berättelse för räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Jag har tagit del av föreningens räkenskaper, styrelsens berättelse, protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens verksamhet.

Beträffande föreningens ställning 2012-12-31 hänvisas till balansräkningen. Resultaträkning finns inte under byggnadsåret då de ekonomiska aktiviteterna utgörs av lån och utgifter. Balansräkningen har en omslutning av 11 647 686 SEK.

Anmärkning föreligger inte beträffande styrelsens räkenskaper och förvaltning i övrigt. Snarare konstaterar granskningen mycket överskådliga och välskötta räkenskaper och imponerande skötsel av verksamheten.

Jag tillstyrker att ansvarsfrihet beviljas styrelsens ledamöter för förvaltningen under räkenskapsåret.

Göteborg 2013-04-01



Ulf Birath