

Brf Kumlet
Org nr 769608-8413

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- noter	10

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

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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 ska ha sitt säte i Göteborgs kommun.

Verksamheten under räkenskapsåret

Verksamheten bedrevs under hela räkenskapsåret 2015.

Föreningens byggnader

Föreningen äger 2 hus med totalt 8 lägenheter, en lokal samt 2 ekonomibygnader med teknikutrymmen och förråd. Samtliga 8 lägenheter och lokalen upplåts med bostadsrätt. Den totala byggytan uppgår till 504 kvm inklusive balkonger och loftgångar. Den totala boytan uppgår till 645 kvm och lokalytan är 19 kvm. Byggnadens uppvärmning är bergvärme.

Lägenhetsfördelning:

- 1 st 1 rum och kök
- 1 st 2 rum och kök
- 5 st 3 rum och kök
- 1 st 4 rum och kök

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Moderna Försäkringar via Bostadsrätterna. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår samt ett gemensamt bostadsrättstillägg.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten färdigställdes under 2013. Slutbesiktning skedde 2013-04-15 och två års garantibesiktning genomfördes 2015-03-12.

Husen är nyligen färdigställda och föreningen har ännu ej upprättat en fullständig underhållsplan. Enligt föreningens stadgar ska minst 0.3 % av fastighetens taxeringsvärde avsättas till yttre underhållsfond. Under 2015 gjordes en andra avsättning till underhållsfonden med 32 376 kronor.

Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Kumlet registrerades 2002-10-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2015-12-30.

Medlemmar

Gudrun Landström
David Landström och Alexandra Otfors Landström
Anna-Karin Wikman
Nina Taube Johansson
Pia Brännström och Lisa Wissmar
Andrea Morf
Camilla Kolm
Ingvor Sörenson

Föreningen hade under 2015 ovanstående 10 medlemmar.
Under 2015 ansökte ingen in- eller utträde ur föreningen.

Information till medlemmarna

Skriftlig information skickas vid behov ut till samtliga medlemmar med e-post. Föreningen har medlemsmöten minst en gång per kvartal för att möjliggöra information och samtal om angelägna frågor. Föreningen har en egen hemsida där medlemsprotokoll, samt annan viktig information för medlemmarna läggs ut. Felanmälan som berör föreningens ansvarsområde tas emot via hemsidan eller via styrelsens mejladress.

Styrelse, revisor 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, 2015-06-01, och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

David Landström	Ledamot	Ordförande
Camilla Kolm	Ledamot	Sekreterare
Anna-Karin Wikman	Ledamot	Kassör
Ingvor Sörenson	Ledamot	
Lisa Wissmar	Ledamot	
Gudrun Landström	Suppleant	

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter 2 i förening.

Inget arvode har under året utgått till styrelsens medlemmar.

Styrelsen kan kontaktas personligen per telefon eller genom e-postadress styrelsen@brfkumlet.se.

Revisor

Till revisor valdes, vid den extra föreningsstämman 2014-11-11, BDO Göteborg KB, Chris Carlsson. Samma revisor valdes för 2015 vid föreningsstämman 2015-06-01.

Valberedning

Föreningen har beslutat att inte tillsätta en valberedning för årsmötet 2016. Alla valberedningar görs med deltagande av samtliga bostadsrättsmedlemmar.

Styrelsens aktiviteter under året

Möten

Styrelsen har under året hållit fjorton protokollförda sammanträden, tre medlemsmöten med mötesanteckningar (distribuerade till alla medlemmar), samt en föreningsstämma. Varje medlemsmöte har avslutats med ett kortare uppsamlade styrelsemöte. Två arbetsdagar har genomförts samt en trivselkväll med glögg. Under året har styrelsen arbetat främst med förarbete inför den tvååriga garantibesiktningen och uppföljning av efterföljande åtgärder.

Avtal

Föreningens förvaltare Ariadne Företag AB köptes under 2015 upp av Bredablick Förvaltning AB. Efter offertförfrågan beslutade styrelsen att den framtida ekonomiska förvaltningen ska läggas över på Bredablick AB från och med 2016-01-01. Avtal tecknades med Bredablick 2015-09-23.

Information

Kumlets byggprojekt nominerades av Landströms Arkitekter till Träpriset 2016 och Helge Zimdalpriset för Västkusten. Flera medier har kontaktat Kumlet för reportage om byggnationen och byggemenskap.

Arbeten under året:

Styrelsens och medlemmarnas huvudfokus under 2015 har varit förberedelser, genomförande och efterarbete av två års garantibesiktning. Inför besiktningen genomförde styrelsen en inventering av brister och fel och upprättade en lista som skickades till besiktningsmannen. Besiktningen genomfördes den 12 mars 2015 av besiktningsmannen Micael Andersson från STIBA AB. Åtgärderna skulle enligt besiktningsprotokollet ha genomförts senast 2015-05-12. Några av åtgärderna drog dock ut på tiden på grund av diskussioner mellan underleverantörer och AB Nock. Detta ledde till att mycket tid och energi fick läggas av styrelsen på att kommunicera med entreprenören AB Nock och underleverantörerna. Samtliga anmärkningar åtgärdades av leverantörer respektive entreprenörer under 2015, dock genomfördes de sista åtgärderna först i december 2015.

Följande övriga åtgärder har genomförts av föreningen under 2015:

- Tre av styrelseledamöterna har deltagit på Bostadsrätternas kurs för styrelsemedlemmar ”Ekonomi i fokus”.
- Undertecknat för friskrivningar gentemot entreprenören Nock AB vad gäller franska balkongdörrar och järnvitriol.
- En förteckning över garantitider har tagits fram för att underlätta både för styrelsen och för medlemmarna.
- Formeln för kostnader för vatten, el och värme har korrigerats för att bättre överensstämja med förbrukningen under året. Den tidigare formeln medförde att föreningen har tagit ut något för låga avgifter.

- Vaxning av samtliga förrådsdörrar samt dörr till cykelförråd och teknikrum.
- Omskrivning av föreningsstadgarna utifrån föreningen Bostadsrätternas nya exempelstadgar. Förändringarna utgörs främst av mindre språkliga justeringar och förtydliganden, samt en omskrivning av texten om uthyrning av bostad.
- Styrelsen har påbörjat arbete med att ta fram en underhållsplan för årligt underhåll och underhåll på lång sikt. Arbetet med underhållsplanen fortsätter under 2016.
- Styrelsen tog beslutet att använda sig av redovisning enligt K2 och att ändra avskrivningstid till 200 år. Avskrivningstiden godkändes inte av revisor utan 100 års avskrivning tillämpades i bokslutet.
- Låscylindrar har bytts ut på dörrarna till el och vattenmätarna så att alla medlemmar har tillgång till utrymmena.
- Vid ett tillfälle blev det stopp i avloppsbrunnen. Föreningen har säkerställt rutinerna gentemot Göteborgs vattenverk och lagt in kontroll av pump och larmlampa i den årliga underhållsplanen.
- Finansierat byggnation av sittbänk på en av medlemmarnas altaner (lägenhet 1002 i hus 19 B).
- En medlem har fackmannamässigt och på egen bekostnad uppfört en förlängning av sitt plank på altan (lägenhet 1001 i hus B).
- Ett temporärt fallskydd har placerats ut vid förråden.
- Ett av föreningens lån på ca 1,5 miljoner har förnyats med rörlig ränta.
- En guide/checklista för akuta situationer har färdigställts och distribuerats ut till medlemmarna.
- Två oljeelement har köpts in för värme av förråden vintertid.
- Kumlets webbsida har uppdaterats löpande av föreningens kassör, www.brfkumlet.se <<http://www.brfkumlet.se>>
- En energideklaration för föreningen har beställts och levererats 2015-06-16 av Bengt Dahlgren Göteborg AB.
- På arbetsdagarna har arbete med utemiljön genomförts som t.ex. ogrärensning, skötsel av buskar, rabatter och gruspartier, korrigerande av stenläggning utanför hus B och färdigställande av trädgårdskompost.
- Inför byte av förvaltare har kassören och ordföranden genomfört två möten med Ariadne Förvaltning AB och Bredablick Förvaltning AB för att diskutera offert och senare avtal och arbete för att förbereda överflyttning av uppdrag.

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Nettoomsättning	kr	408 474	398 834	255 664
Resultat	kr	-176 459	-231 908	-188 218
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	kr	497	497	497
Lån per kvm bostadsrättsyta	kr	7 109	7 124	7 139
Fastighetens belåningsgrad	%	18,5	19,3	18,3

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

Räkenskapsåret 2013 omfattar 8 månader.

Förslag till resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:

Balanserat resultat		-484 878
Årets resultat		-176 796
Avsättning till yttre fond		-32 376
	kronor	<u>-694 050</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Balanseras i ny räkning		-693 713
	kronor	<u>-693 713</u>

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter, lagerförändringar mm			
Årsavgifter		331 687	330 287
Övriga intäkter	2	76 787	68 547
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar mm		<u>408 474</u>	<u>398 834</u>
Rörelsekostnader			
Reparations- och underhållskostnader	3	-2 353	-17 119
Driftskostnader	4	-166 598	-188 191
Administrationsomkostnader	5	-36 352	-24 898
Övriga kostnader	6	-3 513	-6 389
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7	-249 394	-248 889
Summa rörelsekostnader		<u>-458 210</u>	<u>-485 486</u>
Rörelseresultat		-49 736	-86 652
Finansiella poster			
Ränteintäkter		-	80
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut		-126 637	-145 314
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter		-423	-22
Summa finansiella poster		<u>-127 060</u>	<u>-145 256</u>
Resultat efter finansiella poster		-176 796	-231 908
Årets förlust		<u>-176 796</u>	<u>-231 908</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader	7	24 155 327	24 403 711
Markanläggningar	8	18 684	19 694
Mark	7	1 188 000	1 188 000
		<hr/>	<hr/>
		25 362 011	25 611 405
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		25 362 011	25 611 405
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar		9 961	40 761
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	6 416	10 071
		<hr/>	<hr/>
		16 377	50 832
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		159 530	119 057
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		175 907	169 889
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		25 537 918	25 781 294
		<hr/>	<hr/>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		21 248 000	21 248 000
Upplåtelseavgifter		123 000	123 000
Yttre fond		64 752	32 376
		<hr/>	<hr/>
		21 435 752	21 403 376
		<hr/>	<hr/>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-484 878	-220 594
Årets förlust		-176 796	-231 908
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		20 774 078	20 950 874
		<hr/>	<hr/>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	4 720 455	4 720 455
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		4 720 455	4 720 455
		<hr/>	<hr/>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	-	10 020
Leverantörsskulder		11 485	16 317
Skatteskulder		-	43 168
Övriga kortfristiga skulder		-	659
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	31 900	39 801
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		43 385	109 965
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		25 537 918	25 781 294
		<hr/>	<hr/>
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		13 887 000	13 887 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i ekonomiska föreningar (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Principen för avskrivning av fastigheten har ändrats från progressiv avskrivningsmetod till linjär avskrivning.

Avskrivningar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 100 år

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens bokförda värde.

Antalet anställda

Föreningen har inte haft någon anställd personal. Styrelsen arvoderas efter beslut på föreningsstämma.

Not 2 Övriga intäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Intäkter el	27 023	25 213
Intäkter kallvatten	18 465	22 911
Intäkter varmvatten	13 214	17 322
Övriga intäkter	18 085	3 101
	<hr/>	<hr/>
	76 787	68 547

Not 3 Reparations- och underhållskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Löpande underhåll	2 353	6 197
Planerat underhåll	-	10 922
Summa	<u>2 353</u>	<u>17 119</u>

Not 4 Drift- och förbrukningskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
El	62 530	58 290
Vatten och avlopp	18 954	15 241
Renhållning	7 748	8 875
Samfällighetskostnad	-	5 472
Utomhusmiljö	8 616	6 649
Försäkring	11 580	10 810
Bredband	32 188	32 095
Energideklaration	8 575	-
Fastighetsskatt	-	43 168
Städning	-	1 319
Sotning	11 762	2 344
Övriga kostnader	4 646	3 928
Summa	<u>166 599</u>	<u>188 191</u>

Not 5 Administrationskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ekonomisk förvaltning	19 861	19 000
Revisionsarvode	10 750	-
Föreningskostnader	3 950	2 550
Hemsida	1 773	951
Övriga kostnader	18	2 397
Summa	<u>36 352</u>	<u>24 898</u>

Not 6 Övriga kostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Stämмо- och möteskostnader	1 186	852
Bankkostnader	2 327	2 912
Trädgårdsutrustning	-	2 625
	<hr/>	<hr/>
Summa	3 513	6 389

Not 7 Byggnader och Mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	26 026 383	26 026 383
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 026 383	26 026 383
Ingående ackumulerade avskrivningar	-434 672	-186 288
Årets avskrivningar	-248 384	-248 384
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-683 056	-434 672
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	25 343 327	25 591 711
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	1 188 000	1 188 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark	1 517 000	1 517 000

Not 8 Markanläggningar

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	20 199	-
Inköp/Aktiveringar	-	20 199
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 199	20 199
Ingående ackumulerade avskrivningar	-505	-
Årets avskrivningar	-1 010	-505
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 515	-505
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>18 684</u>	<u>19 694</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	3 897	3 753
Förutbetald ekonomisk förvaltning	-	3 768
Förutbetald årsavgift sbc	2 518	2 550
	<hr/>	<hr/>
Summa	6 415	10 071
	<hr/>	<hr/>
	6 415	10 071

Not 10 Eget kapital

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgifter</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2013-12-31	21 248 000	123 000	-	-	-188 218
Avsättning till yttre fond	-	-	32 376	-32 376	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-188 218	188 218
Årets resultat	-	-	-	-	-231 908
Eget kapital 2014-12-31	21 248 000	123 000	32 376	-220 594	-231 908
Avsättning till yttre fond	-	-	32 376	-32 376	-
Balansering av föregående års resultat	-	-	-	-231 908	231 908
Årets resultat	-	-	-	-	-176 459
Eget kapital 2015-12-31	21 248 000	123 000	64 752	-484 878	-176 459


Not 11 Skulder till kreditinstitut


Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2015 enl låneavtal	Lånebelopp 2015-12-31
SEB	1,09	2017-05-28	0	1 503 000
SEB	3,17	2016-05-28	0	1 520 000
SEB	3,40	2018-05-28	0	1 520 000
SEB	1,57	2016-10-28	10 020	177 455
Totalt			10 020	4 720 455

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

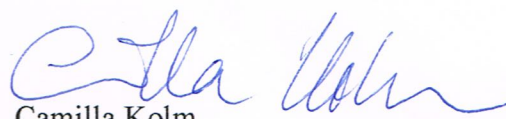
	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Upplupna räntor	661	730
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	21 887	29 369
Upplupen elkostnad	7 089	7 599
Upplupen renhållning	658	620
Upplupen VA	1 605	1 483
Summa	<u>31 900</u>	<u>39 801</u>

Göteborg 2016-_____


Gudrun Landström



David Landström

Anna-Karin Wikman


Camilla Kolm

Lisa Wissmar




Ingvor Sörenson

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-_____.

Chris Carlsson