

# ÅRSREDOVISNING

för

## Bostadsrättsföreningen Avenyn 14

Org.nr. 769606-2681

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

la  K

# Bostadsrättsföreningen Avenyn 14

Org.nr. 769606-2681

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Fastigheten Lorensberg 45:8 Göteborg förvärvades 2006 och bebyggdes 1939. Fastigheten består av 1 st flerbostadshus. Fastighetens adress är Kungsporsavenyn 14 och Vasagatan 56. Värdeår är 1959.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2000-10-25. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2013-06-01 och nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-25 hos Bolagsverket.

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st. Föreningen upplåter 25 st lägenheter med bostadsrätt och 4 st lokaler med hyresrätt. Lägenhetsfördelning bostadsrätter och hyresrätter är 1 st 1 rok, 4 st 2 rok, 10 st 3 rok, 6 st 4 rok, 1 st 5 rok och 3 st större än 5 rok.

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 3290 m<sup>2</sup> varav 2300 m<sup>2</sup> utgör bostadsyta och 990 m<sup>2</sup> utgör lokalyta. Därtill finns det balkonger och terrasser med en sammanlagd yta av 373 m<sup>2</sup>.

Av föreningens medlemslägenheter har ingen överlåtit under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Fastighetspartner har hand om ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning. Hallens fastighetsservice sköter fastighetskötsel. Städning av Inredningsexperterna i Lindome. Berendsen textil har hand om entremattor. OTIS har service på hiss. Bredbandsbolaget och ComHem levererar internet och kabel TV.

Byggnaden är ansluten till fjärrvärme.

Föreningen följer en underhållsplan som togs fram 2007 och som sedan kontinuerligt har uppdaterats

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har omläggning skett av takterrasserna. 7 st vattenskador har inträffat och berört totalt 10 lägenheter och 1 lokal. Hissen på Vasagatan har fått nytt ytskikt. BK:s varuintag och källarnedgången på Vasagatan har fått nya portar. Ny fastighetsskötare har anlitats under året.

Föreningen har tom 2013 tillämpat progressiv avskrivning av föreningens byggnad. Från och med 2014 tillämpas linjär avskrivning med anledning av bokföringsnämndens besked under 2014 att progressiva avskrivningsplaner inte är tillåten avskrivningsmetod. Den förändrade principen har inneburit ökade kostnader med 71 177 kr.

2015 planeras det renovering/målning av balkonger och ommålning/byte av fönster och balkongdörrar.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

#### Medlemsinformation

Ordinarie stämma hölls 2014-05-22.

# Bostadsrättsföreningen Avenyn 14

Org.nr. 769606-2681

Styrelsen har haft följande sammansättning 1 januari 2014 - 31 december 2014

Kent Badenfors	Ledamot
Caroline Björne	Ledamot
Christoffer Hedin	Ledamot
Carl Reichenberg	Ledamot
Hans Holmberg	Suppleant
Christina Raner	Suppleant

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst två år. Ledamöter och suppleanter kan omväljas

Föreningens styrelse har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

Valberedningen består av Sara Andersson och Sten Raner.

## Flerårsöversikt

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	4 767 551	4 808 187	5 032 270	4 653 996
Resultat efter finansiella poster	-1 098 230	549 794	927 261	15 916
Soliditet (%)	-50,00	-50	-14	-20
Nyckeltal kr/kvm 3290/2300				
Årsavgift bostadsrättsyta	485	540	676	676
El	22	26	25	29
VA	27	25	25	22
Värme	113	134	126	127
Lån	24 894	26 888	26 914	26 914

\*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Ytorna har justerats efter nya uppmätningar, varför årens nyckeltal ej är helt jämförbara med tidigare år.

# Bostadsrättsföreningen Avenyn 14

Org.nr. 769606-2681

## Resultatdisposition

Medel att disponera:	
Balanserat resultat	-2 541 588
Årets resultat	<u>-1 098 230</u>
	-3 639 818
Förslag till disposition:	
Avsättning till yttre underhållsfond	207 000
Ianspråkstagande ur underhållsfonden	-1 563 973
Balanseras i ny räkning	<u>-2 282 845</u>
	-3 639 818

Avsättning till yttre underhållsfond sker med 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

# Bostadsrättsföreningen Avenyn 14

Org.nr. 769606-2681

## RESULTATRÄKNING

	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	<u>4 767 551</u>	<u>4 808 187</u>
<b>Summa rörelseintäkter</b>		4 767 551	4 808 187
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 134 784	-1 232 579
Underhållskostnader		-2 463 345	-383 696
Övriga externa kostnader	3	-276 858	-356 903
Personalkostnader	4	-45 500	-45 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-355 555</u>	<u>-284 378</u>
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-4 276 042	-2 302 556
<b>Rörelseresultat</b>		491 509	2 505 631
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		15 695	11 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 605 434</u>	<u>-1 967 015</u>
<b>Summa finansiella poster</b>		-1 589 739	-1 955 837
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 098 230	549 794
<b>Resultat före skatt</b>		-1 098 230	549 794
<b>Årets resultat</b>		<u>-1 098 230</u>	<u>549 794</u>

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*

**Bostadsrättsföreningen Avenyn 14**

Org.nr. 769606-2681

**BALANSRÄKNING****TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark

**Summa materiella anläggningstillgångar****Summa anläggningstillgångar****Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar

Övriga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Summa kortfristiga fordringar****Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa kassa och bank****Summa omsättningstillgångar****SUMMA TILLGÅNGAR**

Not

2014-12-31

2013-12-31

5

112 890 682

112 890 682

112 890 682

113 246 237

113 246 237

113 246 237

0

496 851

0

496 851

29 500

421 081

50 447

501 028

6

5 062 072

5 062 072

5 558 923

118 449 605

7 872 810

7 872 810

8 373 838

121 620 075

**Bostadsrättsföreningen Avenyn 14**

Org.nr. 769606-2681

		2014-12-31	2013-12-31
<b>BALANSRÄKNING</b>	Not		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		50 294 593	50 294 593
Upplåtelseavgifter		11 268 542	11 268 542
Fond för yttre underhåll		1 563 973	1 356 972
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>63 127 108</u>	<u>62 920 107</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 541 588	-2 884 381
Årets resultat		-1 098 230	549 794
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-3 639 818</u>	<u>-2 334 587</u>
<b>Summa eget kapital</b>		59 487 290	60 585 520
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	57 168 844	59 256 064
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>57 168 844</u>	<u>59 256 064</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	87 220	84 685
Leverantörsskulder		299 086	226 665
Skatteskulder		0	37 730
Övriga skulder		5 000	75 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	1 402 165	1 354 410
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>1 793 471</u>	<u>1 778 491</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>118 449 605</b>	<b>121 620 075</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		87 000 000	87 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>87 000 000</u>	<u>87 000 000</u>

# Bostadsrättsföreningen Avenyn 14

Org.nr. 769606-2681

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### *Redovisningsprinciper*

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren.

BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar tillämpas för första gången, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

### *Värderingsprinciper*

*Materiella anläggningstillgångar*

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader och mark

200

Byggnaden skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

### *Intäkter*

Intäkter redovisas i den period dessa avser.

### *Tillgångar och skulder*

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Fordringar har upptagits till det belopp varmed de beräknas inflyta.

### *Definition av nyckeltal*

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### **Not 1 Nettoomsättning**

Årsavgifter bostäder  
Hyresintäkter lokaler  
Övriga intäkter

**2014**

1 116 168  
3 392 743  
258 640  

---

4 767 551

**2013**

1 190 766  
3 318 372  
299 049  

---

4 808 187





# Bostadsrättsföreningen Avenyn 14

Org.nr. 769606-2681

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Not 2 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel	72 697	96 724
Städning	49 070	57 146
Snöröjning	6 070	16 220
Entremattor	18 718	15 522
Förbrukningsmaterial	667	1 511
Hissar serviceavtal	23 632	17 183
El	73 968	83 247
VA	88 796	81 211
Sophämtning	33 732	44 146
Gaturenhållning	27 348	21 483
Fjärrvärme	372 352	435 491
Fastighetsförsäkring	43 972	34 779
Kabel TV	24 881	19 427
Telefon	4 450	3 721
Fastighetskatt	294 431	295 460
Övriga kostnader	0	9 308
	<u>1 134 784</u>	<u>1 232 579</u>
	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Köpta tjänster	57 866	40 863
Fastighetsägarenföreningen	6 547	7 749
Revisionsarvode	9 118	9 118
Konsultkostnader	157 579	238 385
Advokatkostnader	40 486	38 941
Övriga kostnader	5 262	21 847
	<u>276 858</u>	<u>356 903</u>
	<b>2014</b>	<b>2013</b>
<b>Not 4 Personal</b>		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	42 000	37 000
Sociala kostnader	3 500	8 000
Summa	<u>45 500</u>	<u>45 000</u>

*Handwritten signatures and initials*

**Bostadsrättsföreningen Avenyn 14**

Org.nr. 769606-2681

**TILLÄGGSUPPLYSNINGAR**

<b>Not 5 Byggnader och mark</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	115 274 728	115 274 728
Utgående anskaffningsvärden	115 274 728	115 274 728
Ingående avskrivningar	-2 028 491	-1 744 113
Årets avskrivningar	-355 555	-284 378
Utgående avskrivningar	-2 384 046	-2 028 491
Redovisat värde	112 890 682	113 246 237

*Taxeringsvärden*

Mark	31 800 000	31 800 000
Byggnader	37 200 000	37 200 000

<b>Not 6 Kassa och Bank</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
Förvaltningskonto	5 062 072	7 872 810
	5 062 072	7 872 810

<b>Not 7 Eget kapital</b>	<b>Medlems insatser</b>	<b>Upplåtelse avgifter</b>	<b>Uppskrivn. fond</b>	<b>Yttre fond</b>	<b>Fritt eget kapital</b>
Belopp vid årets ingång	50 294 593	11 268 542	0	1 356 972	-2 334 588
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämman:					
Avsättning till reservfond				207 000	-207 000
Årets resultat					-1 098 330
Belopp vid årets utgång	50 294 593	11 268 542	0	1 563 972	-3 639 918

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

<b>Långgivare</b>	<b>Justeras</b>	<b>Ränta</b>	<b>Kapitalskuld</b>	<b>Nästa års amortering</b>
<b>Långfristiga skulder</b>				
SBAB	rörlig	1,61	21 856 064	87 220
SBAB	2017-06-27	1,96	20 000 000	0
SBAB	2016-08-22	3,71	15 400 000	0
			57 256 064	87 220
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				57 168 844

# Bostadsrättsföreningen Avenyn 14

Org.nr. 769606-2681

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupna räntor	79 579	105 912
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 124 716	1 075 782
Upplupen fjärrvärme	54 870	50 703
Övriga upplupna kostnader	143 000	122 013
	<u>1 402 165</u>	<u>1 354 410</u>

Göteborg 150301



Kent Badenfors

Styrelseledamot



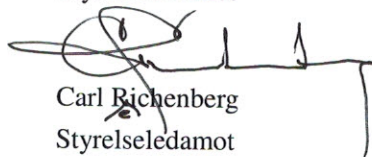
Christoffer Hedin

Styrelseledamot



Caroline Björne

Styrelseledamot



Carl Richenberg

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 150406



Peter Blomgren

Ordinare revisor extern

# Revisionsberättelse

## Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Avenyn 14

Org.nr 769606-2681

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Avenyn 14 för räkenskapsåret 2014.

#### *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*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Avenyn 14 för räkenskapsåret 2014.

#### *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**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

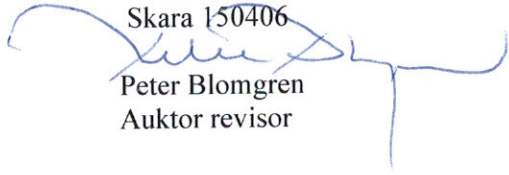
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### **Uttalanden**

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Skara 150406

  
Peter Blomgren  
Auktor revisor