

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Avenyn 14

Org.nr. 769606-2681

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	4
- balansräkning	5
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
- tilläggsupplysningar	8
- underskrifter	11

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 Kungsportsavenyn 14 och Vasagatan 56.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2000-10-25. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2015-08-31 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.

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 föreningen bytt ut balkonger, balkongdörrar och fönster på gårdssidan. Även renovering och målning av balkongräcken har skett. Gårdsfasaden har också målats.

Det beslutades på både ordinarie stämma och extrastämma att årsavgiften skall fördelas i förhållande till bostadsrätternas nya andelstal som beräknas i enlighet med resp. lägenhets yta. Detta började gälla 1 juli 2015.

Föreningen har under året ökat sin avskrivning för byggnaden från 200 år till 100 år.

Nästa år planeras det för att terrassen på innergården ska få nytt ytskikt. Även en utredning av ljudet på innergården kommer att utföras.

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskaps årets slut.

Medlemsinformation

Ordinarie stämma hölls 2015-04-16. En extra stämma hölls 2015-05-06 med anledning av förändring av stadgarna.

Styrelsesammansättning

Kent Badenfors	Ledamot
Caroline Björne	Ledamot
Hans Holmberg	Ledamot
Christina Raner	Ledamot
Carl Reichenberg	Ledamot
Mikael Andersson	Suppleant
Gert Hermansson	Suppleant

Föreningens styrelse har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Bostadsrättsföreningen Avenyn 14

Org.nr. 769606-2681

Föreningens styrelse har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Av föreningens medlemslägenheter har 2 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 738 422	4 767 551	4 808 187	5 032 270
Resultat efter finansiella poster	-2 089 569	-1 098 230	549 794	927 261
Soliditet (%)	48,90	-50,00	-50	-14
Nyckeltal kr/kvm				
Årsavgift bostadsrättsyta	485	485	540	676
El totalyta	23	22	26	25
VA totalyta	33	27	25	25
Värme totalyta	115	113	134	126
Lån bostadsrättsyta	24 854	24 894	26 888	26 914

*Definitioner av nyckeltal, se tilläggsupplysningar

Nyckeltalen är beräknade på totalytan 3290 kvm och bostadsrättsyta 2300 kvm.

Ytorna har justerats efter nya uppmätningar 2014, varför nyckeltal ej är helt jämförbara med tidigare år.

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-2 282 845
Årets resultat	-2 089 569
	<hr/>
	-4 372 414

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	207 000
Balanseras i ny räkning	-4 579 414
	<hr/>
	-4 372 414

Avsättning till yttre underhållsfond sker enligt underhållsplanen.

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	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 738 422	4 767 551
Summa rörelseintäkter		<u>4 738 422</u>	<u>4 767 551</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 169 929	-1 134 784
Underhållskostnader		-3 479 256	-2 463 345
Övriga externa kostnader	3	-193 251	-276 858
Personalkostnader	4	-63 840	-45 500
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-711 110	-355 555
Summa rörelsekostnader		<u>-5 617 386</u>	<u>-4 276 042</u>
Rörelseresultat		-878 964	491 509
Finansiella poster			
Ränteintäkter		16 832	15 695
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 227 437	-1 605 434
Summa finansiella poster		<u>-1 210 605</u>	<u>-1 589 739</u>
Resultat efter finansiella poster		-2 089 569	-1 098 230
Resultat före skatt		-2 089 569	-1 098 230
Årets resultat		<u>-2 089 569</u>	<u>-1 098 230</u>

Bostadsrättsföreningen Avenyn 14

Org.nr. 769606-2681

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

Byggnader och mark

Not 5

2015-12-31
112 179 5722014-12-31
112 890 682**Summa materiella anläggningstillgångar**112 179 572112 890 682**Summa anläggningstillgångar**

112 179 572

112 890 682

Omsättningstillgångar**Kortfristiga fordringar**

Övriga fordringar

479 066

496 851

Summa kortfristiga fordringar479 066496 851**Kassa och bank**

Kassa och bank

6

4 712 042

5 062 072

Summa kassa och bank4 712 0425 062 072**Summa omsättningstillgångar**

5 191 108

5 558 923

SUMMA TILLGÅNGAR**117 370 680****118 449 605**

Bostadsrättsföreningen Avenyn 14

Org.nr. 769606-2681

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

Not

2015-12-31

2014-12-31

7

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

51 771 791

50 294 593

Upplåtelseavgifter

9 791 344

11 268 542

Fond för yttre underhåll

207 000

1 563 973

Summa bundet eget kapital

61 770 135

63 127 108

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 282 845

-2 541 588

Årets resultat

-2 089 569

-1 098 230

Summa fritt eget kapital

-4 372 414

-3 639 818

Summa eget kapital

57 397 721

59 487 290

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

57 069 974

57 168 844

Summa långfristiga skulder

57 069 974

57 168 844

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

8

94 416

87 220

Leverantörsskulder

1 460 819

299 086

Övriga skulder

5 000

5 000

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

1 342 750

1 402 165

Summa kortfristiga skulder

2 902 985

1 793 471

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**117 370 680****118 449 605**

Bostadsrättsföreningen Avenyn 14

Org.nr. 769606-2681

BALANSRÄKNING

Not

2015-12-31

2014-12-31

**STÄLLDA SÄKERHETER OCH
ANSVARSFÖRBINDELSER****Ställda säkerheter****Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckning

87 000 000

87 000 000

Summa ställda säkerheter

87 000 000

87 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga



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.

Värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Antal år

Byggnader

100

Förbättringsåtgärder

100

Byggnaden och förbättringsåtgärder 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	2015	2014
Årsavgifter bostäder	1 116 168	1 116 168
Hysesintäkter lokaler	3 620 183	3 645 143
Övriga intäkter	2 071	6 240
	<u>4 738 422</u>	<u>4 767 551</u>

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2 Driftskostnader	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetskötsel	113 084	72 697
Städning	49 423	49 070
Snöröjning	0	6 070
Entremattor	17 534	18 718
Hissar serviceavtal	14 110	23 632
El	75 058	73 968
VA	109 774	88 796
Sophämtning	36 440	33 732
Gaturenhållning	31 512	27 348
Fjärrvärme	377 281	372 352
Fastighetsförsäkring	26 092	43 972
Kabel TV	20 210	24 881
Telefon	4 309	4 450
Fastighetskatt	295 102	294 432
Övriga kostnader	0	666
	<u>1 169 929</u>	<u>1 134 784</u>
Not 3 Övriga externa kostnader	2015-12-31	2014-12-31
Köpta tjänster	49 339	57 866
Fastighetsägarenföreningen	7 605	6 547
Revisionsarvode	9 473	9 118
Konsultkostnader	72 174	157 579
Advokatkostnader	48 251	40 486
Övriga kostnader	6 409	5 262
	<u>193 251</u>	<u>276 858</u>
Not 4 Personal	2015	2014
Föreningen har inte haft några anställda.		
Styrelsen:		
Löner och ersättningar	48 000	42 000
Sociala kostnader	15 840	3 500
Summa	<u>63 840</u>	<u>45 500</u>

Bostadsrättsföreningen Avenyn 14

Org.nr. 769606-2681

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 5 Byggnader och mark	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	115 274 728	115 274 728
Utgående anskaffningsvärden	115 274 728	115 274 728
Ingående avskrivningar	-2 384 046	-2 028 491
Årets avskrivningar	-711 110	-355 555
Utgående avskrivningar	-3 095 156	-2 384 046
Redovisat värde	112 179 572	112 890 682
<i>Taxeringsvärden</i>		
Mark	31 800 000	31 800 000
Byggnader	37 200 000	37 200 000
	69 000 000	69 000 000

Av bokfört värde utgör mark 44.163.737 kr (44.163.737 kr)

Not 6 Kassa och Bank	2015-12-31	2014-12-31
Förvaltningskonto	3 198 674	5 062 072
Bankkonto	1 513 368	0
	4 712 042	5 062 072

Not 7 Eget kapital	Medlems insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	50 294 593	11 268 542	1 563 973	-3 639 818
Justering till nya andelstal	1 477 198			
Justering till nya andelstal		-1 477 198		
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Avsättning till yttre reparationsfond			207 000	-207 000
Ianspråkstagande ur yttre reparationsfond			-1 563 973	1 563 973
Årets resultat				-2 089 569
Belopp vid årets utgång	51 771 791	9 791 344	207 000	-4 372 414

TILLÄGGSSUPPLYSNINGAR

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Justeras	Ränta	Kapitalskuld	Nästa års amortering
Långfristiga skulder				
SBAB	2020-09-18	1,46	21 764 390	94 416
SBAB	2017-06-27	1,96	20 000 000	0
SBAB	2016-08-22	3,71	15 400 000	0
			<u>57 164 390</u>	<u>94 416</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				57 069 974

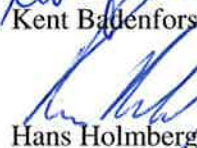
Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

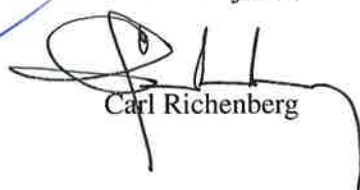
	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntor	82 955	79 579
Förskottsbetalda avgifter och hyror	1 137 814	1 124 716
Övriga upplupna kostnader	121 981	197 870
	<u>1 342 750</u>	<u>1 402 165</u>

Göteborg 2016-04-24


Kent Badenfors



Caroline Björne


Hans Holmberg


Carl Richenberg


Christina Raner

Min revisionsberättelse avviker från standardutformningen och har lämnats den 25/4 2016


Maria Claesson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Avenyn 14
Org.nr. 769606-2681

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Avenyn 14 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

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 2015 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.

A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters.

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 Brf Avenyn 14 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 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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Anmärkning

Föreningens stadgar anger att årsavgiften skall täcka föreningen kostnader och utgifter samt avsättning till fond för yttre underhåll. Utan att det påverkar mina uttalande ovan vill jag framföra en anmärkning på att avgiftsuttaget inte är tillräckligt för att uppfylla stadgarna.

Frågan har nyligen uppkommit om föreningen är en s k äkta eller oäkta bostadsrättsförening.

Då det är oklart om vad som gäller kommer styrelsen därför snarast låta utreda frågan.

Göteborg den 25 april 2016



Maria Claesson

Auktoriserad revisor