

# ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för **BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SPARVGATAN 7** får härmed avgiva redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 20140101 - 20141231, föreningens 5:te verksamhetsår.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

#### Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning : Vald tom stämman år

<b>Ordförande :</b>	Emmy Hedström	Sparvgatan 7	2015
<b>Sekreterare :</b>	Jessica Sundström	Sparvgatan 7	2015
<b>Kassör :</b>	Mats Vilhelmsson	Sparvgatan 7	2016

#### Suppleanter har varit :

	Ola Larsson	Sparvgatan 7	2015
	Jerker Grannas	Sparvgatan 7 tom 31/8 2014	2015

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna : Emmy Hedström Jessica Sundström  
suppleanterna : Ola Larsson, Jerker Grannas

#### Sammanträden

Styrelsen har under året hållit 7 styrelsemöten och en föreningsstämma.

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas av styrelsen av två personer i förening av de ordinarie ledamöterna och suppleanterna i styrelsen.

#### Revisor och revisorsuppleant

Revisor har varit : Martin Oscarsson Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

#### Fastigheten

Fastighetsbeteckning :	Olskroken 13:12		
Fastigheten förvärvades år	2010		
Nybyggnadsår :	2010		
Antal lägenheter:	19 st med	1 124,0 m <sup>2</sup> lägenhetsyta	
Taxeringsvärde,	Flerbostadshus	mark	6 000 000 kr
	--- " ---	byggnader	17 000 000 kr
Summa :			<u>23 000 000 kr</u>

## Medlemsinformation

### Årsavgifter

Under verksamhetsåret 2014 har årsavgifterna varit oförändrade.

För verksamhetsåret 2015 har styrelsen beslutat att låta avgifterna vara oförändrade

### Medlemsantal

Vid räkenskapsårets slut var antal röstberättigade medlemmar 19 (19).

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Samtliga lägenheter var under verksamhetsår 2014 upplåtna med bostadsrätt.

Tre överlåtelse har skett under året.

## Händelser under räkenskapsåret

Detta år beslutade vi om att anlita en städfirma som sköter städningen av våra gemensamma ytor. Vi är alla nöjda med resultatet och detta är något vi kommer att fortsätta med.

Som det även har varit tidigare år så var det bra uppslutning på både vår- och höststädning. Gården har städats och rabatter gjordes i ordning. Vi har planterat blommor och lagt fina stenar i rabatterna. Detta är en återkommande aktivitet som uppskattas av medlemmarna, där det är trevligt att träffa sina grannar och att göra fint i föreningen.

I slutet av sommaren hade vi en lyckad kräftska. Vi köpte in ett tält som skyddade mot väder och vind, som gjorde att vi kunde sitta ute och njuta hela sommarkvällen.

Även i år beslutade vi om att införskaffa en julgran som spridit julstämning på gården.

Året har varit lugnt och utan några stora problem. Vi hoppas att kommande år blir lika lyckade som de som hittills passerat i vår förening.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsåret.

Inga oförväntade händelser har eller antas inträffa i närtid efter räkenskapsåret utgång.

## Flerårsöversyn (tkr)

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011	2010
Rörelsens intäkter	874	875	880	888	85
Årets resultat	-158	156	131	227	6
Balansomslutning	45 084	45 226	45 103	44 918	44 788
Soliditet	77%	77%	77%	77%	77%
Likviditet	342%	304%	230%	203%	108%
Likvida medel	858	692	538	335	227
Årsavgift, kr/m <sup>2</sup>	737	737	737	737	737
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 897	8 897	8 897	8 897	8 897
Fond för yttre underhåll	416	312	208	104	0

## **Förslag till resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande ansamlade förlust:**

Balanserat resultat	208 298 kr
Årets resultat	-157 575 kr
Årets fondavsättning	-104 000 kr
Årets ianspråktagande av underhållsfond	0 kr
Summa underskott	<u>-53 277 kr</u>

**Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:**

Att balansera i ny räkning -53 277 kr

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

## Resultaträkning

### Rörelseintäkter

Årsavgifter  
Övriga rörelseintäkter  
**Summa**

### Rörelsekostnader

Fastighetskostnader  
Driftskostnader  
Personalkostnader  
Övriga externa kostnader  
Avskrivningar  
**Summa rörelsekostnader**

**Summa rörelseresultat**

### Finansiella poster

Ränteintäkter  
Räntekostnader lån  
**Summa finansiella poster**

**ÅRETS RESULTAT**

	2014-01-01	2013-01-01
<u>Not</u>	<u>- 2014-12-31</u>	<u>- 2013-12-31</u>
	828 240	828 240
	45 267	46 365
	<u>873 507</u>	<u>874 605</u>
2	-30 895	-22 794
3	-272 538	-257 213
4	-19 174	-18 756
5	-71 511	-64 270
	-300 500	-10 000
	<u>-694 618</u>	<u>-373 033</u>
	<b>178 889</b>	<b>501 572</b>
	1 431	3 570
	-337 895	-348 769
	<u>-336 464</u>	<u>-345 199</u>
	<u><b>-157 575</b></u>	<u><b>156 373</b></u>

## Balansräkning

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

Byggnader och mark

**Summa anläggningstillgångar**

#### Omsättningstillgångar

**Korta fordringar**

Avgiftsfordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

**Kassa och bank**

Kassa och bank

**Summa omsättningstillgångar**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

<u>Not</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
6	44 071 000	44 371 500
	<hr/>	<hr/>
	44 071 000	44 371 500
7	136 067	143 389
8	18 454	19 400
	<hr/>	<hr/>
	154 521	162 789
	858 470	691 987
	1 012 991	854 776
	45 083 991	45 226 276

## Balansräkning

### Eget kapital och Skulder

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Insatser

Fond för yttre underhåll

##### Summa bundet eget kapital

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

##### Summa fritt eget kapital

##### Summa eget kapital

##### Långfristiga skulder

Fastighetslån

##### Summa långfristiga skulder

##### Kortfristiga skulder

Övriga skulder

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

##### Summa kortfristiga skulder

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### STÄLLDA PANTER

Fastighetsinteckningar

#### Ansvarsförbindelser

<u>Not</u>	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
	34 425 000	34 425 000
9	416 000	312 000
	<u>34 841 000</u>	<u>34 737 000</u>
	104 298	51 925
	-157 575	156 373
	<u>-53 277</u>	<u>208 298</u>
	34 787 723	34 945 298
10	<u>10 000 000</u>	<u>10 000 000</u>
	10 000 000	10 000 000
11	23 284	23 757
12	272 984	257 221
	<u>296 268</u>	<u>280 978</u>
	45 083 991	45 226 276
	10 000 000	10 000 000
	inga	inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

Avskrivningar 2014

Byggnader 120 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### Not 2 Fastighetskostnader

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Snöröjning, sand, flis	1 818	1 788
Fastighetsskötsel, grönområden	16 319	0
Fastighetsskötsel, förbrukningsmaterial	4 655	1 780
Reparationer, löpande underhåll	1 931	11 524
Hiss, service o jour	6 172	7 702
	<u>30 895</u>	<u>22 794</u>

### Not 3 Driftskostnader

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Vattenförbrukning	38 420	34 129
Elström	188 834	179 279
Sophantering	15 057	14 745
Kabel-TV	14 960	14 959
Fastighetsförsäkring	15 267	14 101
	<u>272 538</u>	<u>257 213</u>

### Not 4 Personalkostnader

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Styrelsearvode	15 000	10 500
Arbetsgivaravgifter	4 174	3 756
Löneskatter	0	4 500
	<u>19 174</u>	<u>18 756</u>

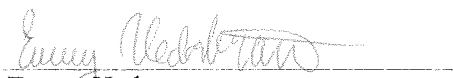
<b>Not 5</b>	<b><u>Övriga externa kostnader</u></b>		<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>	
	Administration / kontorsmaterial		3 100	3 224	
	Tele o porto		0	959	
	Möteskostnader		3 062	3 232	
	Förvaltningsarvode		40 974	40 230	
	Revisionsarvode		24 375	16 625	
			<u>71 511</u>	<u>64 270</u>	
<b>Not 6</b>	<b><u>Byggnader och mark</u></b>		<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>	
	Ingående anskaffningsvärde		44 400 000	44 400 000	
	<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
	Ingående avskrivningar		-28 500	-18 500	
	Årets avskrivningar		-300 500	-10 000	
	<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>		<u>-329 000</u>	<u>-28 500</u>	
	<b>Utgående bokfört restvärde</b>		<b>44 071 000</b>	<b>44 371 500</b>	
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med		9 371 000	9 371 000	
<b>Not 7</b>	<b><u>Avgiftsfordringar</u></b>		<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>	
	Avgifter jan - mars 2015		224 160	224 160	
	Inbetalade avgifter per 2014-12-31		-88 093	-80 771	
			<u>136 067</u>	<u>143 389</u>	
<b>Not 8</b>	<b><u>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</u></b>		<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>	
	Trygg Hansa		14 568	13 942	
	ComHem		3 740	3 740	
	Avstämning hushållsel, medlemmar		146	1 718	
			<u>18 454</u>	<u>19 400</u>	
<b>Not 9</b>	<b><u>Fond för yttre underhåll</u></b>		<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>	
	Ingående saldo 2014-01-01		<u>312 000</u>	<u>208 000</u>	
	Avsättning till underhållsfond enl.styrelsebeslut		104 000	104 000	
	Ianspråktaget av underhållsfond 2014		0	0	
	Utgående saldo 2014-12-31		<u>416 000</u>	<u>312 000</u>	
<b>Not 10</b>	<b><u>Fastighetslån</u></b>	<b><u>bundet till</u></b>	<b><u>2014-01-01</u></b>	<b><u>Amortering</u></b>	<b><u>2014-12-31</u></b>
	Swedbank 3,21%	2017-12-20	3 500 000	0	3 500 000
	SHB 2,64%	2016-12-01	3 500 000	0	3 500 000
	SHB 4,19%	2015-12-01	3 000 000	0	3 000 000
			<u>10 000 000</u>	<u>0</u>	<u>10 000 000</u>
<b>Not 11</b>	<b><u>Övriga skulder</u></b>		<b><u>2014-12-31</u></b>	<b><u>2013-12-31</u></b>	
	Skattekonto		6	5	
	Övrigt		-1	-1	
	Hushållsel, avstämning för år 2014		23 279	23 753	
			<u>23 284</u>	<u>23 757</u>	



**Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Avgifter jan-mars 2015	224 160	224 160
Göteborg energi, dec	4 143	3 176
Din El, dec	19 931	12 685
Örgryte Städ	1 719	0
PODAB	1 931	0
Upplupet revisionsarvode, uppskattat	20 000	15 000
GVT Förvaltning, överlåtelseavgift	1 100	2 200
	<u>272 984</u>	<u>257 221</u>

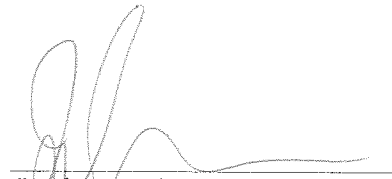
Göteborg den 18 / 5 2015



Emmy Hedström



Mats Vilhelmsson



Jessica Sundström



Ola Larsson

Jerker Grannas

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 2015

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB


Martin Oscarsson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sparvgatan 7, org.nr 769620-9118

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sparvgatan 7 för år 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*

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 2014 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 Sparvgatan 7 för år 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 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.

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 ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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.

Göteborg den 18 maj 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Martin Oscarsson

Auktoriserad revisor