

# Årsredovisning

## Bostadsföreningen Avenboken

### FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsföreningen Avenboken i Malmö, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2011-01-01 – 2011-12-31 och verksamhetsåret 2011-05-04 – 2012-04-25.

FASTIGHETS BETECKNING           Avenboken 23

TAXERINGSVÄRDE                   17.600.000 kr

#### STYRELSE

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Jörgen Sjöbeck	ordförande
Daniel Sevelin	ledamot
Roger Bengtsson	ledamot
Viola Sten	ledamot
Teresa Tönisberg	ledamot

Maria Wallin	suppleant
David Håkansson Hagman	suppleant
Petrus Lannemyr	suppleant

I tur att avgå vid föreningsstämma är: Ledamoterna Daniel Sevelin och Roger Bengtsson.

#### REVISORER

Revisorer har varit: Mikael Brorsson och Sanne Strömberg. Som revisorsuppleanter har varit Jan Frykman och Danuta Ahlberg.

#### VALBEREDNING

Valberedning har varit: Martina Hibell och Jenny Svensson.

#### FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie årsstämma hölls 2011-05-03.

Styrelsen har under året haft kontinuerlig kontakt samt avhållit 9 protokollförda sammanträden samt 1 styrelsemöte med spontana diskussioner.

Två gemensamma arbetsdagar har hållits under vår och höst.

En grillfest för boende i föreningen hölls under juli månad och en glöggfest hölls i december.

En loppmarknad hölls en lördag i augusti på gården i samarbete med andra föreningar i kvarteret.

5 st av föreningens lägenheter har under 2011 överlåtits. Daniel Wenger, Magnus Brom & Raul Irribarren, Sebastian Emil Morän, Anton Ek och Fanny Horal hälsas varmt välkomna som medlemmar i föreningen.

#### FÖRVALTNING

Styrelsen har vid det ekonomiska förvaltningsarbetet biträttats av SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum.

#### FASTIGHETSFÖRSÄKRING

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom SBC:s fastighetsförsäkring.

#### REDOVISNING AV UTFÖRDA UNDERHÅLLSARBETEN UNDER 2011 ELLER ANDRA VÄSENTLIGA UPPGIFTER

Terrazo AB åtgärdade en gammal sprickskada i golvet 4 A vid entrén utåt gården.

Vattenskador uppkom i tre lägenheter med skador i väggar, tak och golv i lägenhet under.

I enlighet med årsstämmobeslut pågår arbete med att avyttra ett vindsutrymme till Teresa Tönisberg. Försäljning beräknas ske under 2012.

Föreningen har anlitat en trädgårdsarkitekt som ska inkomma med förslag om förändringar av gården och som senare ska diskuteras under 2012.

Ett nytt avtal om trottoarstädning och snöröjning har ingåtts med Söderlindh & Jeppsson. AB.

Ett avtal har också ingåtts med Klottrets fiende om att omedelbart ta bort klotter som förekommit på väggar utåt gatorna.

En hyreshöjning med 10 % bestämdes from 20120401.

#### REDOVISNING AV PLANERADE STÖRRE UNDERHÅLLSARBETEN

Inga större underhållsarbeten planeras under 2012.

<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>1 JANUARI - 31 DECEMBER</b>			
<b>RÖRELSENS INTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 116 655	1 103 213
Övriga rörelseintäkter		873	25 973
		<b>1 117 528</b>	<b>1 129 186</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 2	-49 908	-47 660
Reparationer		-82 146	-116 433
Taxebundna kostnader		-481 538	-505 915
Övriga driftskostnader		-85 317	-81 380
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-52 080	-49 606
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-97 919	-83 806
Personalkostnader		-10 030	-17 685
Avskrivningar		-264 536	-264 536
		<b>-1 123 473</b>	<b>-1 167 021</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-5 945</b>	<b>-37 835</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		1 081	406
Räntekostnader		-80 448	-44 617
		<b>-79 367</b>	<b>-44 211</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-85 311</b>	<b>-82 046</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>		
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark	Not 3 3 685 665	3 950 200
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	<b>3 685 665</b>	<b>3 950 200</b>
<b>FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Insats SBC	1 138	1 138
	<b>1 138</b>	<b>1 138</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>3 686 803</b>	<b>3 951 338</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
Avgifts- och hyresfordringar	1 565	1 774
Skattefordringar	69 426	70 426
Övriga fordringar	5 285	4 623
Förutbetalda kostnader	Not 5 24 871	22 965
	<b>101 147</b>	<b>99 788</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa, PlusGiro och bank	123 181	26 070
SBC klientmedel i SHB	577 815	473 826
	<b>700 996</b>	<b>499 895</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>802 143</b>	<b>599 683</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>4 488 946</b>	<b>4 551 022</b>

<b>BALANSRÄKNING</b>		<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
	Not 6		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		350 891	350 891
Upplåtelseavgifter		549 330	549 330
Kapitaltillskott		800 000	800 000
Fond för yttre underhåll	Not 7	372 375	372 375
		<b>2 072 596</b>	<b>2 072 596</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserad vinst		143 084	225 130
Årets resultat		-85 311	-82 046
		<b>57 773</b>	<b>143 084</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>2 130 369</b>	<b>2 215 680</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 8	2 137 958	2 146 818
		<b>2 137 958</b>	<b>2 146 818</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 8	10 124	10 124
Leverantörsskulder		50 975	7 143
Upplupna kostnader	Not 9	75 432	89 113
Förutbetalda avgifter och hyror		84 088	82 144
		<b>220 619</b>	<b>188 524</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>4 488 946</b>	<b>4 551 022</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 8	2 380 920	2 380 920
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

**Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

**Redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

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 procent alternativt år tillämpas.

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	1,5%	1,5%
Fastighetsförbättringar	3% / 4%	3% / 4%
Tvättstuga	10,0%	10,0%
Värmeanläggning	5,0%	5,0%
Fönster	5,0%	5,0%
Tak	5,0%	5,0%
Maskiner	20,0%	20,0%

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

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

<b>Not 1</b>	<b>2011</b>	<b>2010</b>
<b>ÅRSavgIFTER OCH HYROR</b>		
Årsavgifter	1 116 655	1 103 213
	<b>1 116 655</b>	<b>1 103 213</b>

**Not 2****RÖRELSENS KOSTNADER****Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel gård entrepr	995	0
Städning entreprenad	35 862	35 094
Gård	2 220	0
Förbrukningsmateriel	8 347	11 114
Fordon	2 484	1 453
	<b>49 908</b>	<b>47 660</b>

**Reparationer**

Fastighet förbättringar	0	5 500
Tvättstuga	5 430	2 664
Källare	0	1 631
Entré/trapphus	32 925	5 085
Lås	3 500	1 259
VVS	5 227	62 805
Värmeanläggning/undercentral	3 391	816
Huskropp utvändigt	0	3 313
Skador/klotter/skadegörelse	7 314	1 250
Vattenskada	24 359	32 110
	<b>82 146</b>	<b>116 433</b>

**Taxebundna kostnader**

El	59 228	61 114
Värme	299 846	325 881
Vatten	72 599	71 272
Sophämtning/renhållning	46 337	37 022
Grovsopor	3 528	10 626
	<b>481 538</b>	<b>505 915</b>

**Övriga driftskostnader**

Försäkring	33 621	29 014
Kabel-TV	51 696	49 280
Bredband	0	3 086
	<b>85 317</b>	<b>81 380</b>

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

	<b>52 080</b>	<b>49 606</b>
--	---------------	---------------

**Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader**

Kreditupplysning	1 650	1 250
Tele och datakommunikation	4 807	2 520
Juridiska åtgärder	5 625	0
Revisionsarvode intern revisor	2 000	0
Föreningskostnader	10 385	11 103
Styrelseomkostnader	0	8 405
Förvaltningsarvode	51 568	50 200
Förvaltningsarvoden övriga	0	1 140
Administration	4 961	4 279
Korttidsinventarier	10 738	0
Konsultarvode	675	0
Föreningsavgifter	600	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 910	4 910
	<b>97 919</b>	<b>83 806</b>

**Anställda och personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

**Följande ersättningar har utgått**

Styrelse	7 560	8 565
Kostnadsersättningar och naturaförmåner	6 240	9 120
Sociala kostnader	-3 770	0
	<b>10 030</b>	<b>17 685</b>

**Avskrivningar**

Byggnad	7 140	7 140
Förbättringar	257 396	257 396
	<b>264 536</b>	<b>264 536</b>

**TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER**

	<b>1 123 473</b>	<b>1 167 021</b>
--	------------------	------------------

**Not 3**

	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
--	-------------------	-------------------

**BYGGNADER OCH MARK****Ackumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	6 814 072	4 713 998
Nyanskaffningar	0	2 100 074
	<b>6 814 072</b>	<b>6 814 072</b>

**Utgående anskaffningsvärde**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader**

Vid årets början	-2 863 872	-2 599 336
Årets avskrivningar enligt plan	-264 536	-264 536
<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-3 128 407</b>	<b>-2 863 872</b>

**Planenligt restvärde vid årets slut**

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	204 000	204 000
--	---------	---------

**Taxeringsvärde**

Taxeringsvärde byggnad	12 200 000	12 200 000
Taxeringsvärde mark	5 400 000	5 400 000
	<b>17 600 000</b>	<b>17 600 000</b>

**Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande**

Bostäder	17 600 000	17 600 000
	<b>17 600 000</b>	<b>17 600 000</b>

**Not 4****2011-12-31****2010-12-31****MASKINER OCH INVENTARIER****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Vid årets början	41 613	41 613
Nyanskaffningar	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>41 613</b>	<b>41 613</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början	-41 613	-41 613
Årets avskrivningar enligt plan	0	0
Utrangering/försäljning	0	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-41 613</b>	<b>-41 613</b>

**Redovisat restvärde vid årets slut**

	<b>0</b>	<b>0</b>
--	----------	----------

**Not 5****2011-12-31****2010-12-31****FÖRUTBETALDA KOSTNADER**

Försäkring	11 722	10 176
ComHem	13 149	12 789
	<b>24 871</b>	<b>22 965</b>



**Not 6  
EGET KAPITAL**

	<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>Förändring under året</b>	<b>Disposition av föregående års resultat enl stämans beslut</b>	<b>Belopp vid årets ingång</b>
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	350 891	0	0	350 891
Upplåtelseavgifter	549 330	0	0	549 330
Kapitaltillskott	800 000	0	0	800 000
Fond för yttre underhåll enligt not nedan	372 375	0	0	372 375
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>2 072 596</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 072 596</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserad vinst	143 084	0	-82 046	225 130
Årets resultat	-85 311	-85 311	82 046	-82 046
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>57 773</b>	<b>-85 311</b>	<b>0</b>	<b>143 084</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 130 369</b>	<b>-85 311</b>	<b>0</b>	<b>2 215 680</b>

**Not 7****FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Vid årets början	372 375	372 375
Reservering enligt stadgar	0	0
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>372 375</b>	<b>372 375</b>

**Not 8****SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	<b>Räntesats</b>	<b>Belopp 2011-12-31</b>	<b>Belopp 2010-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Stadshypotek AB	4,430 %	148 082	156 942	2012-03-01
NORDEA	3,858 %	1 300 000	1 300 000	2015-04-30
NORDEA	3,100 %	700 000	700 000	2013-06-19
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>2 148 082</b>	<b>2 156 942</b>	
<b>Kortfristig del av skulder till kreditinstitut</b>		<b>-10 124</b>	<b>-10 124</b>	
		<b>2 137 958</b>	<b>2 146 818</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 097 462 Kr.

<b>Not 9</b>	<b>2011-12-31</b>	<b>2010-12-31</b>
<b>UPPLUPNA KOSTNADER</b>		
El	2 568	6 285
Värme	35 227	45 139
Vatten	12 292	14 289
Sophämtning	3 807	3 665
Arvoden	12 000	12 000
Ränta	9 538	3 965
Sociala avgifter	0	3 770
	<hr/> <b>75 432</b>	<hr/> <b>89 113</b>

MALMÖ den / 2012

Kent Roger Bengtsson  
Ledamot

Bo Daniel Sevelin  
Ledamot

Hans Jörgen Sjöbeck  
Ledamot

Viola Sofie Ingmarie Sten  
Ledamot

Teresa Tönisberg  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2012