

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
BRF Kungssportsavenyen 20
Org nr 769611-2437

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsperioden 2018-01-01 – 2018-12-31.

Förvaltningsberättelse

Förenings ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande mot ersättning och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-17. Föreningens ekonomiska plan och stadgar upprättades och registrerades hos Bolagsverket samma dag.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lorensbergsgatan 53:4	2005	Göteborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Uppvärmningen i fastigheten är fjärrvärme.

Byggnader och ytor

Fastigheten byggdes 1884 och 1984 och består av 2 stycken flerbostadshus i flera våningar. Fastighetens totala uthyrningsbara yta är beräknad till 1.345 kvadratmeter utgörande bostäder.

Föreningens lägenheter

Föreningen upplåter 15 lägenheter med bostadsrätt och 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter per 2018-12-31.

<u>BR/HR</u>	<u>1 rok</u>	<u>2 rok</u>	<u>3 rok</u>	<u>4 rok</u>	<u>5 rok</u>	<u>6 rok</u>
BR	4	6	3	2		
HR				1		

Underhåll

Föreningen följer den underhållsplan som upprättades i samband med bildandet av föreningen.

Medlemmar

Av föreningens 15 medlemslägenheter har 5 överlåtelse skett under året. Lägenhet 1001, 1002, 1008, 1008 och 1010. Föreningens policy för andrahandsuthyrning följer bostadsrättslagen.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av TidX Förvaltning AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Administrativ förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Fastighetsskötsel

Städningen av fastigheten har skötts av Göteborgs Industritjänst AB.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft 5 stycken ledamöter, sammansättning enligt nedan.
Styrelsen har haft 6 stycken protokollförda styrelsemöten under året .

Stig Wallén	Ordförande
Håkan Rosén	Ledamot
Jonny Göthberg	Ledamot
Peter Nilsson	Ledamot
Ulf Bergqvist	Ledamot

Revisor

Ann-Lovise Rosenqvist, RSM, Göteborg, Ordinarie

Valberedning

Lars Hilding

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-06-11

Styrelsens arbete

Styrelsen har fortsatt lagt mycket tid på separeringen efter försäljningen till Wallenstam.

Föreningens ekonomi

Flerårsjämförelse	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	415 063	3 575 951	6 176 030	4 802 953	4 728 008
Res efter fin post	-461 237	26 521 032	3 818 153	1 647 667	1 838 659
Balansomslutning	45 106 840	46 654 102	76 866 544	77 390 742	77 051 857
Soliditet	86,50%	86,70%	27,40%	28,70%	26,70%

Avgiften för bostadsrätterna ligger för närvarande på en nivå av 200 sek per kvadratmeter.

Föreningen är vid balansdagen skuldfri.

Föreningen har banktillgodohavanden på sammanlagt 5.058.871,70 sek. samt preferensaktier i depå hos Handelsbanken till ett värde av 5.113.969,80

Föreningen gör ett negativt resultat på -127 178,99 SEK för 2018. Styrelsen föreslår att årets resultat -127 178,99 sek tillsammans med föregående års balanserade resultat 23 087 830,41 sek, netto 22 960 652,58s ek disponeras enligt följande:

<i>Överföres till stadgeenlig avsättning till yttre fond</i>	114.000
<i>Balanseras i ny räkning</i>	22 846 652
	22 960 652

Beträffande föreningens resultat och ställning hänvisas till följande resultat- och balansräkningar.

Resultaträkning
1 januari 2018 - 31 december 2018

		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelsens intäkter	Not		
Årsavgifter- och hyror	1	413 551	3 369 922
Övriga intäkter		<u>1 511</u>	<u>206 029</u>
		415 063	3 575 951
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetsskötsel städ & mtrl		-38 985	-75 207
Reparationer		-116 169	-360 475
Taxebundna avgifter		-342 859	-606 744
Förvaltnings & rörelsekostnader		-174 294	-266 495
Fastighetsskatt		-21 392	-286 373
Övriga kostnader		-1 142	-8 012
Avskrivningar		<u>-181 459</u>	<u>-299 710</u>
		-876 300	-1 903 016
Rörelseresultat		-461 237	1 672 936
Övriga rörelseintäkter mm.			
Vinst avyttring fastighet		<u>0</u>	<u>24 980 943</u>
		0	24 980 943
Rörelseresultat för finansiella intäkter och kostnader		-461 237	26 653 879
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		30 976	18 400
Räntekostnader		-8	-247 085
Övriga finansiella intäkter		<u>303 090</u>	<u>95 838</u>
		334 058	-132 847
Resultat efter finansiella poster	6	-127 179	26 521 032
Extraordinära intäkter och kostnader			
Extra ordinära intäkter		<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-127 179	26 521 032

Bokslutsdispositioner

Återfört till överavskrivning

<u>0</u>	<u>182 093</u>
----------	----------------

0	182 093
----------	----------------

Resultat efter dispositioner

-127 179	26 703 125
-----------------	-------------------

Skatt

Årets skatt

0	-5 897 292
---	------------

Föregående års skattekostnad

<u>0</u>	<u>40 451</u>
----------	---------------

0	-5 856 841
---	------------

Redovisat resultat

-127 179	20 846 284
-----------------	-------------------



Balansräkning
1 januari 2018 - 31 december 2018

Tillgångar	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	34 590 491	34 762 896
Maskiner och Inventarier			
Maskiner och inventarier	4	70 876	79 930
Finansiella anläggningstillgångar			
Depå SHB	5	5 113 970	5 113 970
Summa anläggningstillgångar		39 775 337	39 956 796
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		114 217	6 848
Övriga fordringar		160	160
Skattefordringar	10	0	0
Förutbetalda kostnader	6	51 278	9 412
		<u>165 655</u>	<u>16 420</u>
Kortfristiga placeringar			
Fonder värdepapper		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
Kassa & Bank			
Plusgiro		995	0
Kaupthing Bank 1		0	0
Bohusbanken 1		844 332	961 852
Bohusbanken 2		2 237	2 237
Likvidkonto SHB, depå		325 426	23 586
Likvidkonto Nordea		0	0
Sparkonto Collector Bank		3 895 879	5 365 903
Skattekonto		96 978	327 308
		<u>5 165 848</u>	<u>6 680 886</u>
Summa omsättningstillgångar		5 331 504	6 697 306
Summa tillgångar		45 106 840	46 654 102

Balansräkning
1 januari 2018 - 31 december 2018

Eget kapital, avsättningar & skulder	Not	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Eget kapital			
Inbetalda insatser	7	-14 257 230	-15 757 230
Fond för yttre underhåll		<u>-1 800 000</u>	<u>-1 686 000</u>
		-16 057 230	-17 443 230
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-23 087 830	-2 355 546
Årets resultat	8	<u>127 179</u>	<u>-20 846 284</u>
		-22 960 651	-23 201 830
Summa eget kapital		-39 017 881	-40 645 060
Obeskattade reserver			
Överavskrivningar		<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-76 229	-70 391
Skatteskulder	10	-5 842 293	-5 868 059
Upplupna kostnader	11	-62 102	-44 976
Kortfristiga skulder		-81 747	0
Förskottsbetalda avgifter och hyror		<u>-26 588</u>	<u>-25 616</u>
		-6 088 959	-6 009 042
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		-45 106 840	-46 654 102

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd

(BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

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

NOT 1	2018	2017
Avgifter och hyresintäkter		
Avgifter	239 324	58 554
Hyresintäkter	174 227	2 981 341
Övriga hyresrelateradeintäkter	0	330 027
Övriga intäkter	1 511	206 029
	<u>415 063</u>	<u>3 575 951</u>

NOT 2

Rörelsens kostnader

Fastighetskötsel och städning entreprenad

Fastighetskötsel och städning mtrl & varor	0	0
Fastighetsskötsel	25 091	39 999
Städning	13 894	35 208
	<u>38 985</u>	<u>75 207</u>

Reparationer

Löpande reparationer	116 169	360 475
Planerat underhåll	0	0
	<u>116 169</u>	<u>360 475</u>

Taxebundna avgifter

Ei	39 015	150 886
Fjärrvärme	120 960	226 860
VA	32 448	58 185
Sophämtning	49 634	67 597
Försäkring	18 067	32 261
Kabel TV	10 826	10 549
Förvaltningsarvode	53 225	51 204
Förvaltningsarvode extra	18 684	9 202
	<u>342 859</u>	<u>606 744</u>

Förvaltnings och rörelsekostnader

Styrelsearvoden inkl arb avg	59 553	60 118
Revisionsarvode	15 000	20 500
Konsultarvode	50 171	106 663
Bankkostnader	6 462	25 898
Övriga kostnader	43 108	53 316
	<u>174 294</u>	<u>266 495</u>

Fastighetsskatt	21 392	286 373
-----------------	--------	---------



	<u>21 392</u>	<u>286 373</u>
Övrigt	1 142	8 012
	<u>1 142</u>	<u>8 012</u>

NOT 3

Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	36 939 448	75 552 366
Nyanskaffningar	0	0
Försäljningar	0	-38 612 918
Utgående anskaffningsvärde	<u>36 939 448</u>	<u>36 939 448</u>

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-2 176 552	-4 072 866
Tillkommande avskrivningar under året	-172 405	-284 354
Återföring avskr vid försäljning	0	2 180 668
Utgående avskrivningar	<u>-2 348 957</u>	<u>-2 176 552</u>

Planenligt restvärde vid årets slut **34 590 491** **34 762 896**

Fastighetens värde fördelat

Byggnad	22 987 272	22 987 272
Mark	13 952 176	13 952 176
	<u>36 939 448</u>	<u>36 939 448</u>

Fastighetens taxeringsvärde fördelat

Byggnad	15 800 000	40 600 000
Mark	22 200 000	37 200 000

NOT 4

Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	181 073	370 672
Nyanskaffningar	0	0
Försäljningar	0	-189 599
Utgående anskaffningsvärde	<u>181 073</u>	<u>181 073</u>

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-101 143	-188 579
Tillkommande avskrivningar under året	-9 054	-15 356
Återföring avskr vid försäljning	0	102 792
Utgående avskrivningar	<u>-110 197</u>	<u>-101 143</u>

Planenligt restvärde vid årets slut **70 876** **79 930**

34 661 367 **34 842 826**

NOT 5

Finansiella anläggningstillgångar

		VP	Antal	
Depå SHB	Pref aktier	Fastpartner		4 500
	Pref aktier	Hemfosa Fastigheter		12 200
	A aktier	Swedbank		7 000



NOT 6**Förutbetalda kostnader**

Försäkringar	6 846	5 683
Anticimex	650	1 068
SBC Ek förening	0	0
Telia Sonera	0	0
Styrelsearvoden	41 000	0
COM Hem	2 783	2 661
	<u>51 278</u>	<u>9 412</u>

NOT 7

Inbetalda insatser	-14 257 230	-15 757 230
--------------------	--------------------	--------------------

NOT 8

	Inbetalda insatser	Fond för yttre U-håll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget Kapital				
Ingående balans	-15 757 230	-1 686 000	-2 355 546	-20 846 284
Andelar Borätt	1 500 000			
Upplåtelse Borätt				
Stadgeenl avsättning				
Enl föreningsstämman beslut		-114 000	-20 846 284	20 846 284
Årets resultat			114 000	127 179
	<u>-14 257 230</u>	<u>-1 800 000</u>	<u>-23 087 830</u>	<u>127 179</u>

NOT 9**Skulder till kreditinstitut**

		Ränta	Löptid
Nordea 3978 85 53451	0	0,00%	
Nordea 3978 85 43820	0	0,00%	
Nordea 3978 85 53478	0	0,00%	
	<u>0</u>		

Ställda säkerheter

Panter i eget förvar	17 202 202	17 202 202
----------------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

NOT 10**Skattefordran**

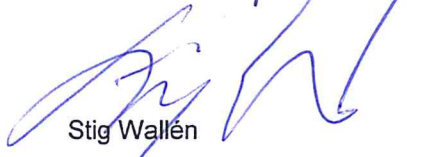
Skatteskuld/fordran årets skatt	32 392	-5 897 292
Skatteskuld föreg beskattningsår	-6 316 331	0
Inbetald preliminär skatt	463 038	448 273
Fastighetsskatt	-21 392	-419 040
Redovisad moms kvartal 4	0	0
	<u>-5 842 293</u>	<u>-5 868 059</u>

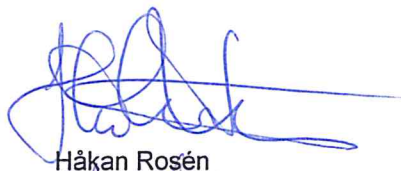
NOT 11**Upplupna kostnader**

EL	-5 085	-10 684
Sophämtning	-6 625	-4 045
Fastighetsskötsel	-1 621	-2 321
Förvaltning	0	0
Revisionsarvode	-15 000	-23 000
VA	-4 000	-4 926
Snöröjning	0	0


Bankavgift BGC	0	0
Fjärrvärme	-26 705	0
Städning	-3 066	0
Upplupen ränta	0	0
	<hr/>	<hr/>
	-62 102	-44 976

Göteborg 20/6-2019


Stig Wallén


Håkan Rosén


Peter Nilsson


Jonny Göthberg


Ulf Bergqvist

Min revisionsberättelse har avgivits den 20/6-2019


Ann-Lovise Rosenqvist
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Kungssportsavenyn 20
Org.nr. 769611-2437

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kungssportsavenyn 20 för år 2018.

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 2018 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Kungssportsavenyn 20 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den

20 juni 2019

Ann-Lovise Rosenqvist
Auktoriserad revisor