

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
BRF Kungssportsavenyen 20
Org nr 769611-2437

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsperioden 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter per 2019-12-31.

BR/HR	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
BR	4	6	3	3		
HR						

Underhåll

Föreningen följer den underhållsplan som upprättades i samband med bildandet av föreningen. Styrelsen arbetar med en uppdatering av underhållsplanen.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Slutlikvid för upplåtelsen av lgh 1003 har inkommit och den nya medlemmen har övertagit lägenheten. I övrigt gör styrelsen bedömningen att inga övriga väsentliga händelser har förekommit.

Medlemmar

Av föreningens 16 medlemslägenheter har 1 överlåtelse skett under året. Lägenhet 1014. Lägenhet 1003, hyresrättslägenheten, har under året blivit ledig och föreningen har låtit ombilda denna till bostadsrätt och upplåtit till ny medlem. Föreningens policy för andrahandsuthyrning följer bostadsrättslagen.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av TidX Förvaltning AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Administrativ förvaltning
- Lägenhetsförteckning
- Fastighetskötsel

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
Niklas Leufkens	Ledamot

Revisor

Ann-Lovise Rosenqvist, Göteborg, Ordinarie

Valberedning

Lars Hilding

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-13. Det hölls även en extra stämma 2019-12-10 angående nedsättning av medlemmarnas insatser som beslutades till 4.000.000.

Styrelsens arbete

Styrelsen har lagt ner ett stort arbete med upplåtelsen av den ombildade bostadsrätten.

Föreningens ekonomi

Flerårsjämförelse	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	465 233	415 063	3 575 951	6 176 030	4 802 953
Res efter fin post	-800 371	-127 179	26 521 032	3 818 153	1 647 667
Balansomslutning	49 480 218	45 139 232	46 654 102	76 866 544	77 390 742
Soliditet	93,90%	86,40%	86,70%	27,40%	28,70%

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

Föreningen har under året tagit upp ett lån på 2.500.000 sek hos Handelsbanken.

Föreningen har banktillgodohavanden på sammanlagt 1 384 888 sek. samt preferensaktier i depå hos Handelsbanken till ett bokfört värde av 5.883.468

Föreningen gör ett negativt resultat på -800 371 SEK för 2019. Styrelsen föreslår att årets resultat -800 371 sek tillsammans med föregående års balanserade resultat 22 819 651 sek, netto 22 019 280 sek disponeras enligt följande:

<i>Överföres till stadgeenlig avsättning till yttre fond</i>	<i>141.000</i>
<i>Balanseras i ny räkning</i>	<i>21.878.280</i>
	<i>22.019.280</i>

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

Resultaträkning
1 januari 2019 - 31 december 2019

		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelsens intäkter	Not		
Årsavgifter- och hyror	1	465 245	413 551
Övriga intäkter		<u>-12</u>	<u>1 511</u>
		465 233	415 063
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetsskötsel städ & mtrl		-118 704	-38 985
Reparationer		-302 277	-116 169
Taxebundna avgifter		-531 341	-342 859
Förvaltnings & rörelsekostnader		-209 265	-174 294
Fastighetsskatt		-22 032	-21 392
Övriga kostnader		-6 937	-1 142
Avskrivningar		<u>-181 459</u>	<u>-181 459</u>
		-1 372 015	-876 300
Rörelseresultat före finansiella intäkter och kostnader		-906 782	-461 237
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		11 943	30 976
Räntekostnader		-102 347	-8
Övriga finansiella intäkter		<u>344 125</u>	<u>303 090</u>
		253 721	334 058
Resultat efter finansiella poster	6	-653 062	-127 179
Extraordinära intäkter och kostnader			
Extra ordinära intäkter		<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		-653 062	-127 179
Bokslutsdispositioner			
Återfört till överavskrivning		<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0

Resultat efter dispositioner	-653 062	-127 179
Skatt		
Årets skatt	-73 818	0
Föregående års skattekostnad	<u>-73 491</u>	<u>0</u>
	-147 309	0
Redovisat resultat	-800 371	-127 179

Balansräkning
1 januari 2019 - 31 december 2019

Tillgångar	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	34 418 086	34 590 491
Maskiner och inventarier			
Maskiner och inventarier	4	61 822	70 876
Finansiella anläggningstillgångar			
Depå SHB	5	5 883 468	5 113 970
Summa anläggningstillgångar		40 363 376	39 775 337
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		30 262	114 217
Övriga fordringar		7 650 000	160
Skattefordringar		0	0
Förutbetalda kostnader	6	51 354	51 278
		7 731 616	165 655
Kortfristiga placeringar			
Fonder värdepapper		0	0
		0	0
Kassa & Bank			
Plusgiro		894	995
Danske Bank		29 306	844 332
Bohusbanken 2		2 237	2 237
Likvidkonto SHB, depå		445 349	325 426
Likvidkonto Nordea		0	0
Sparkonto Collector Bank		907 102	3 895 879
Skattekonto		338	96 978
		1 385 226	5 165 848
Summa omsättningstillgångar		9 116 842	5 331 504
Summa tillgångar		49 480 218	45 106 840

R

Balansräkning
1 januari 2019 - 31 december 2019

Eget kapital, avsättningar & skulder	Not	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Eget kapital			
Inbetalda insatser	7	-22 507 230	-14 257 230
Fond för yttre underhåll		<u>-1 941 000</u>	<u>-1 800 000</u>
		-24 448 230	-16 057 230
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 819 651	-23 087 830
Årets resultat	8	<u>800 371</u>	<u>127 179</u>
		-22 019 280	-22 960 651
Summa eget kapital		-46 467 510	-39 017 881
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>-2 500 000</u>	<u>0</u>
		-2 500 000	0
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-154 970	-76 229
Skatteskulder	10	-128 345	-5 842 293
Upplupna kostnader	11	-63 040	-62 102
Kortfristiga skulder		-92 521	-81 747
Förskottsbetalda avgifter och hyror		<u>-73 832</u>	<u>-26 588</u>
		-512 708	-6 088 959
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		-49 480 218	-45 106 840

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	2019	2018
Avgifter och hyresintäkter		
Avgifter	176 197	239 324
Hyresintäkter	236 000	174 227
Övriga hyresrelaterade intäkter	0	0
Debitering Wallenstam	53 048	0
Övriga intäkter	-12	1 511
	<u>465 233</u>	<u>415 063</u>

NOT 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskötsel och städning entreprenad

Fastighetskötsel och städning mtrl & varor	5 389	0
För vidaredebitering Wallenstam	53 047	0
Fastighetsskötsel	31 152	25 091
Fastighetsskötsel extra	7 866	0
Städning	21 250	13 894
	<u>118 704</u>	<u>38 985</u>

Reparationer

Löpande reparationer	302 277	116 169
Planerat underhåll	0	0
	<u>302 277</u>	<u>116 169</u>

Taxebundna avgifter

El	101 205	39 015
Fjärrvärme	199 551	120 960
VA	45 394	32 448
Sophämtning	61 725	49 634
Försäkring	25 698	18 067
Kabel TV	11 134	10 826
Förvaltningsarvode	54 420	53 225
Förvaltningsarvode extra	32 214	18 684
	<u>531 341</u>	<u>342 859</u>

Förvaltnings och rörelsekostnader

Styrelsearvoden inkl arb avg	59 526	59 553
Revisionsarvode	15 000	15 000
Konsultarvode	77 257	50 171
Bankkostnader	12 515	6 462
Övriga kostnader	44 967	43 108
	<u>209 265</u>	<u>174 294</u>

Fastighetsskatt	22 032	21 392
	<u>22 032</u>	<u>21 392</u>

Övrigt	6 937	1 142
	<u>6 937</u>	<u>1 142</u>

NOT 3

Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	36 939 448	36 939 448
Nyanskaffningar	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>36 939 448</u>	<u>36 939 448</u>

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-2 348 957	-2 176 552
Tillkommande avskrivningar under året	-172 405	-172 405
Återföring avskr vid försäljning	0	0
Utgående avskrivningar	<u>-2 521 362</u>	<u>-2 348 957</u>

Planenligt restvärde vid årets slut 34 418 086 34 590 491

Fastighetens värde fördelat

Byggnad	20 465 910	20 638 315
Mark	13 952 176	13 952 176
	<u>34 418 086</u>	<u>34 590 491</u>

Fastighetens taxeringsvärde fördelat

Byggnad	18 000 000	15 800 000
Mark	29 000 000	22 200 000

NOT 4

Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	181 073	181 073
Nyanskaffningar	0	0
Försäljningar	0	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>181 073</u>	<u>181 073</u>

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-110 197	-101 143
Tillkommande avskrivningar under året	-9 054	-9 054
Återföring avskr vid försäljning	0	0
Utgående avskrivningar	<u>-119 251</u>	<u>-110 197</u>

Planenligt restvärde vid årets slut 61 822 70 876

34 479 908

34 661 367

NOT 5

Finansiella anläggningstillgångar

Depå SHB		VP	Antal	Marknadsvärde
	Pref aktier	Fastpartner	4 500	1 660 500
	Pref aktier	Hemfosa Fast	12 200	2 354 600
	A aktier	Swedbank	7 000	976 150
	Pref aktier	Corem	2 000	784 000

NOT 6**Förutbetalda kostnader**

Försäkringar	9 353	6 846
Anticimex	1 093	650
Utdeln Fast partner, Corem	32 545	0
Uppl int Wallenstam	5 661	0
Styrelsearvoden	0	41 000
COM Hem	2 823	2 783
Avr TidX	-120	0
	<u>51 354</u>	<u>51 278</u>

NOT 7

Inbetalda insatser inkl upplåtelseavgift	-22 507 230	-14 257 230
--	--------------------	--------------------

NOT 8

	Inbetalda insatser	Fond för yttre U-håll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget Kapital				
Ingående balans	-14 257 230	-1 800 000	-23 087 830	127 179
Andelar Borätt	-1 770 878			
Upplåtelse Borätt	-6 479 122			
Stadgeenl avsättning				
Enl föreningsstämans beslut		-141 000	127 179 141 000	-127 179
Årets resultat				-800 371
	<u>-22 507 230</u>	<u>-1 941 000</u>	<u>-22 819 651</u>	<u>-800 371</u>

NOT 9**Skulder till kreditinstitut**

Handelsbanken 334135	-2 500 000	Ränta 0,90%	Löptid Löpande
	<u>-2 500 000</u>		

Ställda säkerheter

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

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

NOT 10**Skatte skuld / fordran**

Skatteskuld/fordran årets skatt	-73 818	32 392
Skatteskuld föreg beskattningsår	-73 491	-6 316 331
Inbetald preliminär skatt	62 389	463 038
Fastighetsskatt	-43 425	-21 392
Redovisad moms kvartal 4	0	0
	<u>-128 345</u>	<u>-5 842 293</u>

NOT 11**Upplupna kostnader**

EL	-8 568	-5 085
Sophämtning	-4 572	-6 625
Fastighetsskötsel	-4 125	-1 621
Förvaltning	0	0
Revisionsarvode	-12 000	-15 000
VA	-4 076	-4 000
Fortnox	-340	0
Bankavgift BGC	-565	0
Fjärrvärme	-24 231	-26 705
Städning	0	-3 066
Upplupen ränta	-4 563	0
	<u>-63 040</u>	<u>-62 102</u>

Göteborg 16 juni 2020



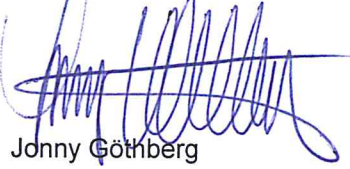
Stig Wallén



Håkan Rosén



Peter Nilsson

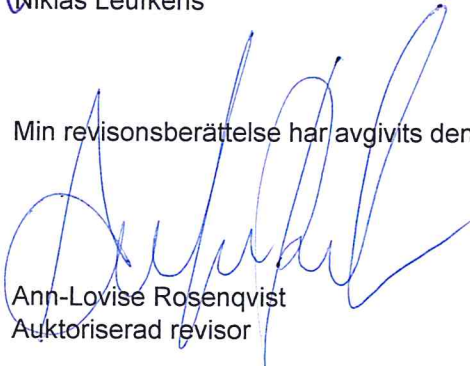


Jonny Göthberg



Niklas Leufkens

Min revisionsberättelse har avgivits den 16/6 -2020



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 2019.

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 2019 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.

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 upp lyser, 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 att 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 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 av Brf Kungssportsavenyn 20 för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 försumelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelser 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 16/6-2020

Ann-Lovise Rosenqvist
Auktoriserad revisor