

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
BRF Kungsportsavenyen 20
Org nr 769611-2437

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsperioden 2017-01-01 – 2017-12-31.

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. Under året har föreningen avyttrat 1.127 kvm utgörande lokalyta.

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 2017-12-31.

BR/HR	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok
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 2 överlåtelser skett under året. Lägenhet 1012 och 1016. 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 Industrijäms AB.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft 4 stycken ledamöter och 2 suppleanter totalt 6 medlemmar, sammansättning enligt nedan.

Styrelsen har haft 6 stycken protokollförda styrelsemöten under året .

Stig Wallén	Ordförande
Håkan Rosén	Ledamot
Jonny Göthberg	Ledamot
Peter Nilsson	Ledamot
Magnus Bernåker	Suppleant
Carl-Wilhelm Jonson	Suppleant

Revisor

Ann-Lovise Rosenqvist, RSM, Göteborg, Ordinarie

Valberedning

Lars Hilding

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-15

Styrelsens arbete

Den 1 september i år gjordes affären med Wallenstam slutligen upp och föreningen sålde av sina lokaler och är därmed från och med den 1 januari 2017 en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens ekonomi

Flerårsjämförelse	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	3 575 951	6 176 030	4 802 953	4 728 008	4 681 665
Res efter fin post	26 521 032	3 818 153	1 647 667	1 838 659	-1 530 307
Balansomslutning	46 654 102	76 866 544	77 390 742	77 051 857	76 104 818
Soliditet	86,70%	27,40%	28,70%	26,70%	24,70%

I samband med försäljningen av lokalerna infördes avgifter för medlemmarna på en nivå av 200 sek/ kvm och år.

I samband med försäljningen av lokalerna löstes samtliga lån i föreningen och denna är i nuläget hels skuldfri.

Föreningen har banktillgodohavanden på sammanlagt 6.353.578,10 sek. samt preferensaktier i depå hos Handelsbanken till ett värde av 5.113.969,80

Föreningen gör ett positivt resultat på 20 846 284 SEK för 2017. Styrelsen föreslår att årets resultat 20 846 284 sek tillsammans med föregående års balanserade resultat 2 355546 sek, netto 23 201 830 sek disponeras enligt följande:

<i>Överföres till stadgeenlig avsättning till yttre fond</i>	<i>114.000</i>
<i>Balanseras i ny räkning</i>	<i>23 087 830</i>
	<i>23 201 830</i>

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

Resultaträkning
1 januari 2017 - 31 december 2017

		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens intäkter	Not		
Årsavgifter- och hyror	1	3 369 922	6 150 436
Övriga intäkter		<u>206 029</u>	<u>25 594</u>
		3 575 951	6 176 030
Rörelsens kostnader	2		
Fastighetsskötsel städ & mtrl		-75 207	-83 770
Reparationer		-360 475	-342 624
Taxebundna avgifter		-606 744	-593 531
Förvaltnings & rörelsekostnader		-266 494	-184 808
Fastighetsskatt		-286 373	-418 288
Övriga kostnader		-8 012	-21 555
Avskrivningar		<u>-299 710</u>	<u>-360 703</u>
		-1 903 015	-2 005 278
Rörelseresultat		1 672 936	4 170 752
Övriga rörelseintäkter mm.			
Vinst avyttring fastighet		<u>24 980 943</u>	<u>0</u>
		24 980 943	0
Rörelseresultat för finansiella intäkter och kostnader		26 653 879	4 170 752
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		18 400	3 160
Räntekostnader		-247 085	-355 759
Övriga finansiella intäkter		<u>95 838</u>	<u>0</u>
		-132 847	-352 599
Resultat efter finansiella poster	6	26 521 032	3 818 153
Extraordinära intäkter och kostnader			
Extra ordinära intäkter		<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
Resultat före bokslutsdispositioner och skatt		26 521 032	3 818 153

Bokslutsdispositioner		
Återfört till överavskrivning	<u>182 093</u>	<u>-182 093</u>
	182 093	-182 093
Resultat efter dispositioner	26 703 125	3 636 060
Skatt		
Årets skatt	-5 897 292	786 525
Föregående års skattekostnad	<u>40 451</u>	<u>0</u>
	-5 856 841	786 525
Redovisat resultat	20 846 284	2 849 535

Balansräkning
1 januari 2017 - 31 december 2017

Tillgångar	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	34 762 896	71 479 499
Maskiner och Inventarier			
Maskiner och inventarier	4	79 930	182 093
Finansiella anläggningstillgångar			
Depå SHB	5	5 113 970	0
Summa anläggningstillgångar		39 956 796	71 661 592
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		6 848	112 528
Övriga fordringar		160	160
Skattefordringar	10	0	222 387
Förutbetalda kostnader	6	9 412	24 728
		<u>16 420</u>	<u>359 803</u>
Kortfristiga placeringar			
Fonder värdepapper		<u>0</u>	<u>0</u>
		0	0
Kassa & Bank			
Plusgiro		0	892
Kaupthing Bank 1		0	0
Bohusbanken 1		961 852	2 112 535
Bohusbanken 2		2 237	2 237
Likvidkonto SHB, depå		23 586	1 017 954
Likvidkonto Nordea		0	603 105
Sparkonto Collector Bank		5 365 903	0
Skattekonto		<u>327 308</u>	<u>1 108 425</u>
		6 680 886	4 845 148
Summa omsättningstillgångar		6 697 307	5 204 951
Summa tillgångar		46 654 102	76 866 543

Balansräkning
1 januari 2017 - 31 december 2017

Eget kapital, avsättningar & skulder	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Eget kapital			
Inbetalda insatser	7	-15 757 230	-17 057 230
Fond för yttre underhåll		<u>-1 686 000</u>	<u>-1 572 000</u>
		-17 443 230	-18 629 230
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 355 546	379 988
Årets resultat	8	<u>-20 846 284</u>	<u>-2 849 535</u>
		-23 201 830	-2 469 546
Summa eget kapital		-40 645 060	-21 098 776
Obeskattade reserver			
Överavskrivningar		<u>0</u>	<u>-182 093</u>
		0	-182 093
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	<u>0</u>	<u>-53 807 745</u>
		0	-53 807 745
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		-70 391	-79 334
Skatteskulder	10	-5 868 059	0
Upplupna kostnader	11	-44 976	-98 620
Kortfristiga skulder		0	-546 782
Förskottsbetalda avgifter och hyror		<u>-25 616</u>	<u>-1 053 193</u>
		-6 009 042	-1 777 929
Summa eget kapital, avsättningar och skulder		-46 654 102	-76 866 543

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	2017	2016
Avgifter och hyresintäkter		
Avgifter	58 554	1 333 400
Hyresintäkter	2 981 341	4 367 527
Övriga hyresrelaterade intäkter	330 027	449 509
Övriga intäkter	206 029	25 594
	<u>3 575 951</u>	<u>6 176 030</u>

NOT 2

Rörelsens kostnader

Fastighetskötsel och städning entreprenad

Fastighetskötsel och städning mtrl & varor	0	1 624
Fastighetsskötsel	39 999	46 333
Städning	35 208	35 813
	<u>75 207</u>	<u>83 770</u>

Reparationer

Löpande reparationer	360 475	342 624
Planerat underhåll	0	0
	<u>360 475</u>	<u>342 624</u>

Taxebundna avgifter

EI	150 886	128 671
Fjärrvärme	226 860	224 217
VA	58 185	66 175
Sophämtning	67 597	66 022
Försäkring	32 261	33 768
Kabel TV	10 549	17 508
Förvaltningsarvode	51 204	50 616
Förvaltningsarvode extra	9 202	6 554
	<u>606 744</u>	<u>593 531</u>

Förvaltnings och rörelsekostnader

Styrelsearvoden inkl arb avg	60 118	61 414
Revisionsarvode	20 500	15 000
Konsultarvode	106 663	38 454
Bankkostnader	25 898	9 064
Övriga kostnader	53 315	60 876
	<u>266 494</u>	<u>184 808</u>

Fastighetsskatt	286 373	418 288
-----------------	---------	---------

	<u>286 373</u>	<u>418 288</u>
Övrigt	8 012	21 555
	<u>8 012</u>	<u>21 555</u>

NOT 3

Byggnader och mark

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	75 552 366	75 552 365
Nyanskaffningar	0	0
Försäljningar	-38 612 918	0
Utgående anskaffningsvärde	<u>36 939 448</u>	<u>75 552 365</u>

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-4 072 866	-3 730 697
Tillkommande avskrivningar under året	-284 354	-342 169
Återföring avskr vid försäljning	2 180 668	0
Utgående avskrivningar	<u>-2 176 552</u>	<u>-4 072 866</u>

Planenligt restvärde vid årets slut	34 762 896	71 479 499
-------------------------------------	------------	------------

Fastighetens värde fördelat

Byggnad	22 987 272	46 987 121
Mark	13 952 176	28 565 244
	<u>36 939 448</u>	<u>75 552 365</u>

Fastighetens taxeringsvärde fördelat

Byggnad	40 600 000	38 000 000
Mark	37 200 000	27 000 000

NOT 4

Maskiner och inventarier

Ackumulerade anskaffningsvärden

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

Ackumulerade avskrivningar

Vid årets början	-188 579	-170 045
Tillkommande avskrivningar under året	-15 356	-18 534
Återföring avskr vid försäljning	102 792	0
Utgående avskrivningar	<u>-101 143</u>	<u>-188 579</u>

Planenligt restvärde vid årets slut	79 930	182 093
-------------------------------------	--------	---------

	34 842 826	71 661 592
--	------------	------------

NOT 5

Finansiella anläggningstillgångar

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

NOT 6**Förutbetalda kostnader**

Försäkringar	5 683	12 040
Anticimex	1 068	0
SBC Ek förening	0	4 080
Telia Sonera	0	1 887
IL Recycling	0	4 060
COM Hem	2 661	2 661
	<u>9 412</u>	<u>24 728</u>

NOT 7

Inbetalda insatser	-15 757 230	-15 757 230
--------------------	-------------	-------------

NOT 8

	Inbetalda insatser	Fond för yttre U-håll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget Kapital				
Ingående balans	-17 057 230	-1 572 000	379 988	-2 849 535
Andelar Borätt	1 300 000			
Upplåtelse Borätt				
Stadgeenl avsättning				
Enl förenings- stämmans beslut		-114 000	-2 849 535 114 000	2 849 535
Årets resultat				-20 846 284
	<u>-15 757 230</u>	<u>-1 686 000</u>	<u>-2 355 546</u>	<u>-20 846 284</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

Ställda panter	17 202 202	59 702 202
----------------	------------	------------

Ansvarsförbindelser

Inga	Inga
------	------

NOT 10**Skattefordran**

Skatteskuld/fordran årets skatt	-5 897 292	0
Skatteskuld föreg beskattningsår	0	-418 790
Inbetald preliminär skatt	448 273	1 059 465
Fastighetsskatt	-419 040	-418 288
Redovisad moms kvartal 4	0	0
	<u>-5 868 059</u>	<u>222 387</u>

NOT 11**Upplupna kostnader**

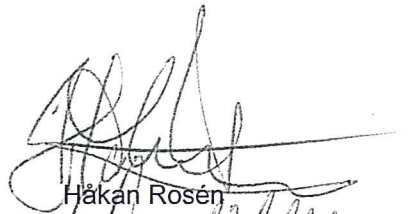
EL	-10 684	-10 346
Sophämtning	-4 045	-4 386
Fastighetsskötsel	-2 321	-2 414
Förvaltning	0	-4 218
Revisionsarvode	-23 000	-23 000
VA	-4 926	-5 664
Snöröjning	0	0


Bankavgift BGC	0	0
Fjärrvärme	0	0
Övrigt	0	0
Upplupen ränta	0	-48 592
	<u>-44 976</u>	<u>-98 620</u>

Göteborg


Stig Wallén


Peter Nilsson


Håkan Rosén


Jonny Göthberg

Min revisionsberättelse har avgivits den

Ann-Lovise Rosenqvist
Auktoriserad revisor