

ÅRSREDOVISNING

för

Bostadsrättsföreningen Avenyn nr 14

Org.nr. 769606-2681

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2017-01-01 - 2017-12-31

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- noter	9
- underskrifter	12

Bostadsrättsföreningen Avenyn nr 14

Org.nr. 769606-2681

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta lägenheter för nyttjande utan tidsbegränsning i tiden.

Fastigheten Lorensberg 45:8 Göteborg förvärvades 2006 och bebyggdes 1939. Fastighetens adress är Kungsportsavenyen 14 och Vasagatan 56. Fastighetens värdeår är 1959.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 2000-10-25. Föreningens nuvarande stadgar registrerades i september 2017 och ekonomiska plan registrerades 2006-10-25 hos Bolagsverket.

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 25 st. Föreningen upplåter 25 st lägenheter med bostadsrätt och 4 st lokaler med hyresrätt. Lägenhetsfördelningen är 1 st 1 rok, 4 st 2 rok, 10 st 3 rok, 6 st 4 rok, 1 st 5 rok och 3 st 6 rok.

Byggnadens totalyta är enligt ekonomisk plan 3290 m² varav 2300 m² utgör bostadsyta och 990 m² utgör lokalyta. Därtill finns det balkonger och terrasser med en sammanlagd yta av 373 m².

För värmeleverans är byggnaden ansluten till fjärrvärme. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa försäkringar.

Föreningen följer en underhållsplan som togs fram 2007 och som sedan kontinuerligt har uppdaterats

Genomförda åtgärder	År	Kommentar
Omläggning av tak	2007	
Rörstambyte	2007	Renovering Proline
Takterrasser	2007	
El stambyte	2011	
Källare och tvättstuga	2011	Målning/renovering
Brandskydd i källaren	2013	Åtgärder för att uppfylla brandsäkerheten i fastigheten
Trapphus Vasagatan 56	2013	Ny matta + målning
Takterrass	2014	Reparation
Balkonger mot gården	2015	Utbyte av balkonger, renovering/målning av räcken
Fönster och dörrar mot gården	2015	Utbyte av fönster och balkongdörrar
Gårdsfasad	2015	Målning
Renovering av innergård	2016	Nytt ytskikt
Utredning av ljud på innergård	2016	Pågår
Planering av fasadrenovering	2017	Mot Avenyn / Vasagatan

Bostadsrättsföreningen Avenyn nr 14

Org.nr. 769606-2681

Planerade åtgärder	År	Kommentar
Fasadrenovering	2018	Mot Avenyn/Vasagatan
Fönster/altandörrar	2018	Mot Avenyn/Vasagatan
Ventilation	2018	Säkerställa frånluftsventilation
Översyn av låssystem	2019	Allmänna utrymmen
Kall- och varmvattenstammar	2020	Samtliga lägenheter
Trapphus Avenyn	2021	Målning, ny golvmatta
Rökkanaler tätas, skorstenar renoveras	2021	
Byte av lägenhetsdörrar	2022	
Nya hissar	2022	
Takrenovering	2024	
Värmesystem	2025	

För mer detaljer, se underhållsplan.

Föreningens säte är Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renoveringen av fastighetens framsida planerades

Justering av stadgarna pga mindre ändringar i bostadsrättslagen

Policy för andrahandsuthyrning av lägenheter

Policy för delägarskap av lägenheter

Ordningsregler

- allmänt
- tvättstuga

Medlemsinformation

Ordinarie stämma hölls 2017-05-17. En extrastämma hölls 2017-09-12 där föreningens nya stadgar antogs.

Styrelsesammansättning:

Kent Badenfors	Ledamot
Caroline Björne	Ledamot
Hans Holmberg	Ledamot
Christina Raner	Ledamot
Carl Reichenberg	Ledamot
Katarina Seppänen	Suppleant
Gert Hermansson	Suppleant

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter och högst tre suppleanter. Styrelseledamöter och suppleanter väljs av föreningsstämman för högst 2 år. Ledamöter och suppleanter kan omväljas.

Föreningens firma tecknas i första hand av ordföranden och kassören eller av två styrelseledamöter i förening.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Trygg-Hansa.

Föreningens styrelse har under året hållit 9 st protokollförda styrelsemöten.

Bostadsrättsföreningen Avenyn nr 14

Org.nr. 769606-2681

Valberedning är Christina af Ekenstam och Mikael Andersson.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets ingång 30.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret 2.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 2.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång 30.

Av föreningens medlemslägenheter har 3 st överlåtits under året. Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	4 831 592	4 779 094	4 738 422	4 767 551
Resultat efter finansiella poster	1 731 675	903 845	-2 089 569	-1 098 230
Soliditet (%)	51	50	49	50
Årsavgift bostadsrättsyta (kr/kvm)	485	485	485	485
El totalyta (kr/kvm)	21	14	23	22
VA totalyta (kr/kvm)	31	33	33	27
Värme totalyta (kr/kvm)	100	116	115	113
Lån totalyta (kr/kvm)	17 280	17 341	17 375	17 403

Definitioner av nyckeltal, se noter

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond yttre underhåll	Uppskrivn.- fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	51 771 791	9 791 344	1 707 000	0	-4 968 569
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:					
Reservering till fond för yttre underhåll			1 500 000		-1 500 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-250 000		250 000
Årets resultat					1 731 675
Belopp vid årets utgång	51 771 791	9 791 344	2 957 000	0	-4 486 894

Bostadsrättsföreningen Avenyn nr 14

Org.nr. 769606-2681

Resultatdisposition

Medel att disponera:

Balanserat resultat	-6 218 569
Årets resultat	<u>1 731 675</u>
	-4 486 894

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre underhållsfond	1 500 000
Ianspråkstagande ur yttre underhållsfond	-150 000
Balanseras i ny räkning	<u>-5 836 894</u>
	-4 486 894

Avsättning till föreningens yttre underhållsfond sker enligt underhållsplan.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Bostadsrättsföreningen Avenyn nr 14

Org.nr. 769606-2681

RESULTATRÄKNING

	Not	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 831 592	4 779 094
Summa rörelseintäkter		4 831 592	4 779 094
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 190 303	-1 205 200
Underhållskostnader		-232 304	-625 501
Övriga externa kostnader		-225 132	-156 942
Personalkostnader	4	-32 242	-61 012
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-714 920	-714 920
Summa rörelsekostnader		-2 394 901	-2 763 575
Rörelseresultat		2 436 691	2 015 519
Finansiella poster			
Ränteintäkter		6 169	10 325
Räntekostnader		-711 185	-1 121 999
Summa finansiella poster		-705 016	-1 111 674
Resultat efter finansiella poster		1 731 675	903 845
Resultat före skatt		1 731 675	903 845
Årets resultat		1 731 675	903 845

Bostadsrättsföreningen Avenyn nr 14

Org.nr. 769606-2681

BALANSRÄKNING		2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	110 749 732	111 464 652
Summa materiella anläggningstillgångar		110 749 732	111 464 652
Summa anläggningstillgångar		110 749 732	111 464 652
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		2 831	0
Övriga fordringar	6	5 945 792	3 745 720
Summa kortfristiga fordringar		5 948 623	3 745 720
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 527 760	1 521 673
Summa kassa och bank		1 527 760	1 521 673
Summa omsättningstillgångar		7 476 383	5 267 393
SUMMA TILLGÅNGAR		118 226 115	116 732 045

Bostadsrättsföreningen Avenyn nr 14

Org.nr. 769606-2681

BALANSRÄKNING**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

	Not	2017-12-31	2016-12-31
Medlemsinsatser		51 771 791	51 771 791
Upplåtelseavgifter		9 791 344	9 791 344
Fond för yttre underhåll		2 957 000	1 707 000
Summa bundet eget kapital		64 520 135	63 270 135

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-6 218 569	-5 872 414
Årets resultat		1 731 675	903 845
Summa fritt eget kapital		-4 486 894	-4 968 569

Summa eget kapital

		60 033 241	58 301 566
--	--	------------	------------

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	56 611 640	56 895 178
Summa långfristiga skulder		56 611 640	56 895 178

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	7,8	239 992	156 420
Leverantörsskulder		69 774	39 446
Övriga skulder		30 462	7 902
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 241 006	1 331 533
Summa kortfristiga skulder		1 581 234	1 535 301

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

		118 226 115	116 732 045
--	--	--------------------	--------------------

Bostadsrättsföreningen Avenyn nr 14

Org.nr. 769606-2681

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Föreningen tillämpar förenklingsreglerna i K2 innebärande att periodiseringar inte sker för för utgifter mindre än 5.000 kr eller för utgifter som förväntas variera mindre än 20% mellan åren. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

<u>Tillämpade avskrivningstider:</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	100
Förbättringsåtgärder	100

Byggnaden och förbättringsåtgärder skrivs av linjärt över förväntad nyttjandetid.

Not 2 Nettoomsättning	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 116 048	1 116 048
Hysesintäkter lokaler	3 449 261	3 398 142
Fastighetsskatt lokaler	262 252	262 857
Övriga intäkter	4 031	2 047
	<hr/> 4 831 592	<hr/> 4 779 094

Not 3 Driftskostnader	2017	2016
Fastighetsskötsel	120 141	120 416
Städning	48 524	64 052
Entrémattor	16 601	16 235
Hissar serviceavtal	15 389	14 851
El	70 547	47 489
VA	103 251	109 733
Sophämtning	44 689	43 893
Gaturenhållning	27 488	33 570
Fjärrvärme	328 648	382 141
Fastighetsförsäkring	34 184	36 839
Bredband, TV, Telefoni	29 427	25 256
Fastighetsskatt	350 875	310 725
Förbrukningsmaterial	539	0
	<hr/> 1 190 303	<hr/> 1 205 200

Bostadsrättsföreningen Avenyn nr 14

Org.nr. 769606-2681

NOTER

Not 4 Personal 2017 2016

Föreningen har liksom föregående år inte haft någon anställd.

Styrelsen:

Löner och ersättningar	24 020	50 000
Sociala kostnader	8 222	11 012
Summa	32 242	61 012

Not 5 Byggnader och mark 2017-12-31 2016-12-31

Ingående anskaffningsvärden	115 274 728	115 274 728
Utgående anskaffningsvärden	115 274 728	115 274 728
Ingående avskrivningar	-3 810 076	-3 095 156
Årets avskrivningar	-714 920	-714 920
Utgående avskrivningar	-4 524 996	-3 810 076
Redovisat värde	110 749 732	111 464 652

Taxeringsvärden

Mark	52 800 000	52 800 000
Byggnader	43 800 000	43 800 000
	96 600 000	96 600 000

Av bokfört värde utgör mark med 44 163 737 kr (44 163 737 kr)

Not 6 Övriga fordringar 2017 2016

Klientmedel Fastighetspartner	5 378 666	3 456 365
Övriga fordringar	567 126	289 355
	5 945 792	3 745 720

Bostadsrättsföreningen Avenyn nr 14

Org.nr. 769606-2681

NOTER

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Justeras	Kapitalskuld	Nästa års amortering
SBAB	1,46	2020-09-18	21 557 717	110 648
SBAB	0,60	rörligt	19 964 448	71 808
SBAB	0,61	rörligt	15 329 467	57 536
			<u>56 851 632</u>	<u>239 992</u>

Långfristiga skulder exklusive
kortfristig del

56 611 640

Om 5 år beräknas nuvarande
skulder till kreditinstitut uppgå
till

55 651 672

Not 8 Ställda säkerheter

2017-12-31

2016-12-31

Fastighetsinteckningar

87 000 000

87 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Se planerade åtgärder

Bostadsrättsföreningen Avenyn nr 14

Org.nr. 769606-2681

NOTER

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet
Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

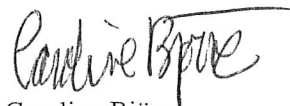
Nyckeltalen beräknad på totalyta 3290 kvm varav 2300 kvm bostadsrättsyta.

Göteborg 2018-05-07



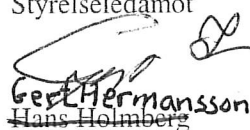
Kent Bådenfors

Styrelseledamot



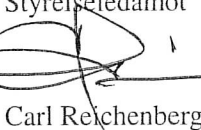
Caroline Björne

Styrelseledamot



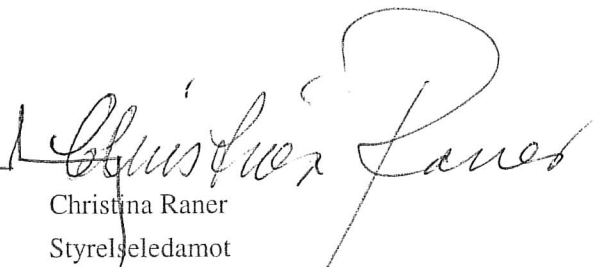
~~Gert Hermansson~~
Hans Holmberg

Styrelseledamot



Carl Reichenberg

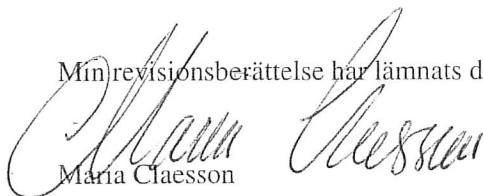
Styrelseledamot



Christina Raner

Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 maj 2018



Maria Claesson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Avenyn 14

Org.nr. 769606-2681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Avenyn 14 för år 2017.

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 2017 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 Avenyn 14 för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 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 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 ersättningsskyldighet 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 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 14 maj 2018



Maria Claesson

Auktoriserad revisor