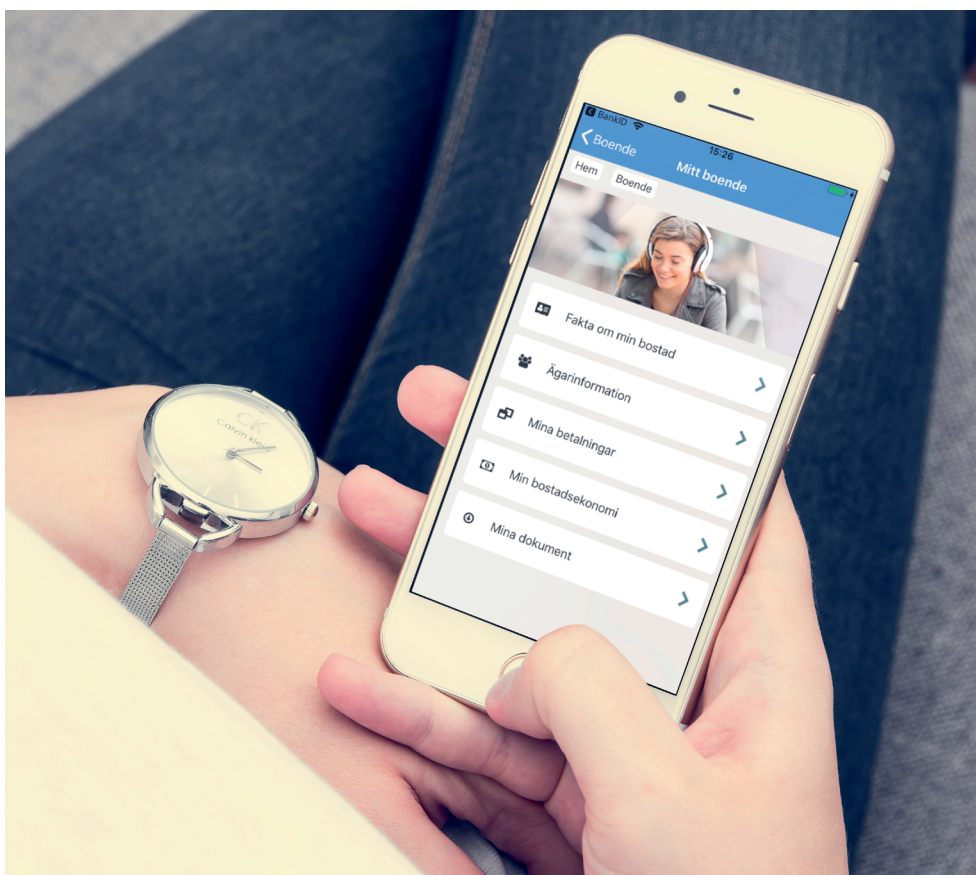




Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Avenyn nr 14

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler till nyttjande åt medlemmarna utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2017-10-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Caroline Björne	Ordförande	
Christina Raner	Sekreterare	
Kent Badenfors	Kassör	Flyttat och avgått ur styrelsen 2020-01-31
Gert Hermansson	Ledamot	
Boo Nelson	Ledamot	
Carl Reichenberg	Suppleant	
Jan Olof Skalenius	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Maria Claesson	Ordinarie Extern	Trevi Revision
----------------	------------------	----------------

Valberedning

Mikael Andersson
Eva Körner

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lorensberg 45:8	2006	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

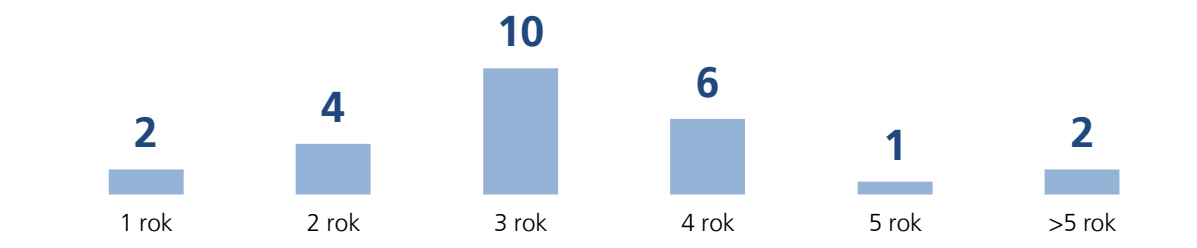
Värdeåret är 1959.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 3 290 m², varav 2 300 m² utgör lägenhetsyta och 990 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	589 m ²	3 år
Butik	137 m ²	3 år
Butik	46 m ²	3 år
Butik	25 m ²	3 år

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2025.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2018	Utbyte av fönster och dörrar samt fasadsten mot Avenyn/Vasagatan
Fönster och balkonger mot gården	2015	Utbyte
Gårdsfasad	2015	Målning
Takterrass	2014	Reparation
Trapphus Vasagatan 56	2013	Ombyggnad entré, ny trappbeläggning, målning
Elstambyte	2011	
Källare och tvättstuga	2011	Målning/renovering
Nytt gårdsbjälklag	2011	
Rörstambyte	2007	Renovering Proline
Omläggning av tak	2007	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn ventilation	2020	
Fasadrenovering, plan 6	2020	
Tvättstuga	2021	
Översyn låssystem	2021	
Kall- och varmvattenstammar samt avloppsstammar	2022	Samtliga lägenheter, utförs under 2 år
Byte av lägenhetsdörrar	2024	
Hissar	2024	Utförs under 2 år
Trapphus Avenyn	2025	Målning, ny golvmatta
Takrenovering	2026	
Värmesystem	2027	
Rökkanaler tätas, skorstenar renoveras	2028	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
	Telenor

Föreningens ekonomi

Då inga större underhållsarbeten genomförts under året har föreningen fått ett likviditetsöverskott. Styrelsen har använt detta överskott till att göra en extra amortering på banklånen om ca 1,4 miljoner kronor.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

Rörelseintäkter	5 151 831
Finansiella intäkter	1 828
Minskning kortfristiga fordringar	297 832
Ökning av kortfristiga skulder	709 872

6 161 363

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 485 083
Räntekostnader	811 462
Amortering av lån	1 674 386

4 970 931

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

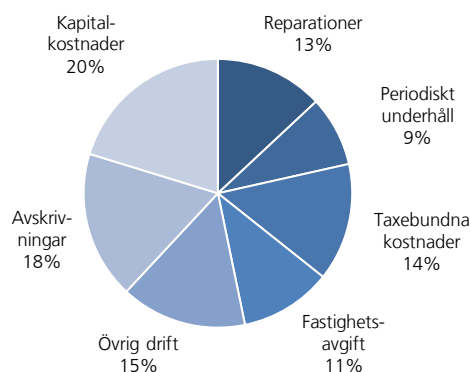
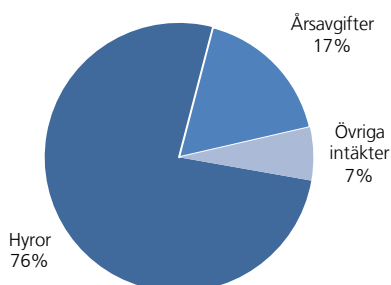
3 506 037

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

1 190 432

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter de stora fasadrenoveringarna under de senaste åren har 2019 varit ett mindre händelserikt år vad gäller underhållsarbeten på fastigheten. Förutom löpande underhåll har det genomförts elinstallationer för fasadbelysning. Även brandskyddet har setts över.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st
Överlåtelse under året: 5 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 44
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 14
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	388	485	485	485
Hyror/m ² hyresrättsyta	3 978	3 761	3 660	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	23 880	24 608	24 718	25 826
Elkostnad/m ² totalyta	28	27	21	14
Värmekostnad/m ² totalyta	99	117	100	116
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	19	31	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	247	247	232	-
Soliditet (%)	50	49	51	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 142	-4 360	1 732	904
Nettoomsättning (tkr)	4 827	4 936	4 831	4 779

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 300 m² bostäder och 990 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	51 771 791	0	0	51 771 791
Upplåtelseavgifter	9 791 344	0	0	9 791 344
Fond för yttre underhåll	1 000 000	500 000	-3 807 000	4 307 000
S:a bundet eget kapital	62 563 135	500 000	-3 807 000	65 870 135
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 890 026	-500 000	-553 133	-5 836 893
Årets resultat	1 142 194	1 142 194	4 360 133	-4 360 133
S:a ansamlad förlust	-5 747 832	642 194	3 807 000	-10 197 026
S:a eget kapital	56 815 303	1 142 194	0	55 673 109

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 142 194
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 390 026
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-500 000
summa balanserat resultat	-5 747 832

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

340 302
-5 407 530

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 827 062	4 936 035
Övriga rörelseintäkter	Not 3	324 769	709
Summa rörelseintäkter		5 151 831	4 936 744
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 267 955	-7 477 263
Övriga externa kostnader	Not 5	-114 606	-351 521
Personalkostnader	Not 6	-102 521	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-714 920	-714 920
Summa rörelsekostnader		-3 200 002	-8 543 704
RÖRELSERESULTAT		1 951 829	-3 606 960
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 828	4 433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-811 462	-757 606
Summa finansiella poster		-809 634	-753 173
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 142 194	-4 360 133
ÅRETS RESULTAT		1 142 194	-4 360 133

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	109 319 892	110 034 812
Summa materiella anläggningstillgångar	109 319 892	110 034 812
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	109 319 892	110 034 812
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	70 379	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	3 444 294	2 612 207
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	11 693
Summa kortfristiga fordringar	3 514 673	2 623 900
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	534 021	532 193
Summa kassa och bank	534 021	532 193
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	4 048 693	3 156 093
SUMMA TILLGÅNGAR	113 368 586	113 190 905

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 563 135	61 563 135
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 000 000	4 307 000
Summa bundet eget kapital		62 563 135	65 870 135
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 890 026	-5 836 893
Årets resultat		1 142 194	-4 360 133
Summa fritt eget kapital		-5 747 832	-10 197 026
SUMMA EGET KAPITAL		56 815 303	55 673 109
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	54 635 574	56 344 702
Summa långfristiga skulder		54 635 574	56 344 702
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	288 206	253 464
Leverantörsskulder		105 656	175 923
Övriga skulder		463 011	167 093
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 060 836	576 615
Summa kortfristiga skulder		1 917 709	1 173 095
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		113 368 586	113 190 905

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	892 800	1 116 048
Hysesbortfall	0	-3 592
Hyrer lokaler momspliktiga	3 848 390	3 723 875
Hyrer lokaler	57 876	60 184
Hyrer reklamplats	24 042	31 372
Överlåtelse	3 489	6 792
Pantsättning	465	1 358
Öresutjämning	0	-2
	4 827 062	4 936 035

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	64 561	0
Försäkringsersättning	50 152	0
Övriga intäkter	210 056	709
	324 769	709

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	126 049	131 756
	Fastighetsskötsel beställning	5 772	2 647
	Städning entreprenad	89 939	115 438
	Mattvätt/Hyrmattor	17 436	16 928
	Hissbesiktning	4 921	4 743
	Gemensamma utrymmen	820	0
	Garage	1 038	0
	Sophantering	3 369	0
	Serviceavtal	15 701	8 870
	Förbrukningsmateriel	2 373	8 957
	Teleport/hissanläggning	2 963	0
	Störningsjour och larm	353	0
	Brandskydd	22 304	0
		293 038	289 339
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	39 495
	Lokaler	23 227	0
	Gemensamma utrymmen	178 043	21 780
	Tvättstuga	44 017	0
	Lås	2 956	3 073
	VVS	45 456	0
	Elinstallationer	114 478	6 771
	Hiss	44 543	23 277
	Huskropp utvändigt	0	10 739
	Skador/klotter/skadegörelse	2 670	0
	Vattenskada	66 211	0
		521 601	105 135
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	5 978 452
	Gemensamma utrymmen	228 784	0
	Elinstallationer	77 330	0
	Hiss	0	23 355
	Huskropp utvändigt	0	55 555
	Mark/gård/utemiljö	34 188	0
		340 302	6 057 363
	Taxebundna kostnader		
	El	93 413	88 903
	Värme	324 266	384 472
	Vatten	71 903	62 052
	Sophämtning/renhållning	79 442	73 562
		569 024	608 989
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 180	34 867
	Självrisk	29 347	0
	Markhyra/vägavgift/avgäld	3 520	0
	Bredband, TV, telefoni	28 789	30 145
		99 835	65 012
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	444 155	351 425
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 267 955	7 477 263

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	1 058	306
	Tele- och datakommunikation	2 317	0
	Juridiska åtgärder	14 636	93 649
	Revisionsarvode extern revisor	16 105	14 694
	Föreningskostnader	5 408	3 267
	Förvaltningsarvode	51 359	49 809
	Administration	7 991	5 965
	Korttidsinventarier	4 602	1 617
	Konsultarvode	1 965	144 134
	Tidningar facklitteratur	443	443
	Föreningsavgifter	7 553	7 553
	Medlemsavgifter ej avdragsgill	0	9 604
	Övriga driftskostnader	1 170	20 481
		114 606	351 521

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	86 000	0
	Sociala kostnader	16 521	0
		102 521	0

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	642 382	642 382
	Förbättringar	72 538	72 538
		714 920	714 920

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	115 274 728	115 274 728
	Utgående anskaffningsvärde	115 274 728	115 274 728
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 239 916	-4 524 996
	Årets avskrivningar enligt plan	-714 920	-714 920
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 954 836	-5 239 916
	Planenligt restvärde vid årets slut	109 319 892	110 034 812
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	44 163 737	44 163 737
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	45 400 000	45 400 000
	Taxeringsvärde mark	71 800 000	71 800 000
		117 200 000	117 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	80 000 000	80 000 000
	Lokaler	37 200 000	37 200 000
		117 200 000	117 200 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	463 672	727 460
	Skattefordran	8 605	101 335
	Klientmedel hos SBC	2 972 017	0
	Avräkning förvaltare	0	1 783 412
		3 444 294	2 612 207
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Vattenskada	0	11 693
		0	11 693
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	4 307 000	2 957 000
	Reservering enligt stadgar	500 000	1 500 000
	Reservering enligt stämmobeslut	500 000	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-4 307 000	-150 000
	Vid årets slut	1 000 000	4 307 000

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	1,820 %	19 807 259	19 888 969	2022-12-09
SBAB	0,970 %	13 800 996	15 267 779	2020-08-24
SBAB	1,460 %	21 315 525	21 441 418	2020-09-18
Summa skulder till kreditinstitut		54 923 780	56 598 166	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-288 206	-253 464	
		54 635 574	56 344 702	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 482 750 kr.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	87 000 000	87 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

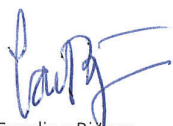
	2019-12-31	2018-12-31
El	8 587	0
Värme	42 894	53 154
Ränta	41 009	37 467
Avgifter och hyror	968 346	401 603
Brf lägenhet	0	84 391
	1 060 836	576 615

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

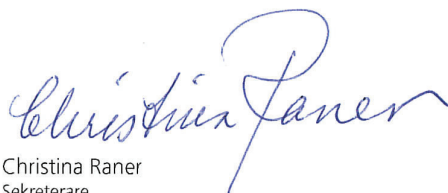
Under den första delen av 2020 har Coronapandemins spridning påverkat de kommersiella hyresgästernas verksamhet negativt. Förhandlingar om anstånd med hyresbetalningar pågår med samtliga hyresgäster. Det är inte möjligt att förutse den påverkan på föreningens ekonomi detta kan få då situationen kan förändras snabbt. Föreningen har byggt upp en stark balansräkning och har därför goda förutsättningar för att kunna klara turbulenta tider.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 29 / 4 2020



Caroline Björne
Ordförande



Christina Raner
Sekreterare

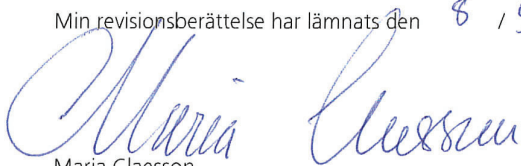


Boo Nelson
Ledamot



Gert Hermansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 5 2020



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 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 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 revisionssed 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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Avenyn 14 för år 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till 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 revisionssed 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 revisionssed 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 8 maj 2020

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE