

Årsredovisning
för
Brf Kungsportsavenyn 20
769611-2437
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen för Brf Kungsportsavenyn 20 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-08-17. Föreningens ekonomiska plan och ursprungliga stadgar upprättades och registrerades hos Bolagsverket samma dag. Under 2020 uppdaterade föreningen stadgarna och dessa registrerades 2020-12-09 hos Bolagsverket.

Fakta om fastigheten

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan.

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

Föreningen äger tomtmarken.

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 samtliga 16 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning.

<u>BR</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	3		

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av ventilationsfläkt till lägenhet 6 har genomförts. Fastigheten har fått fiber indraget. Enligt nya regler från Göteborgs Kommun har också separering av komposterbart avfall genomförts i återvinningsrummet. Det har också gjorts en analys av elseparering mellan Brf Kungssportsaveny och Wallenstam.

Medlemsinformation

Av föreningens 16 medlemslägenheter har en överlåtelse skett under räkenskapsåret. Föreningen hade 27 medlemmar 2023-01-01 och 28 medlemmar 2023-12-31.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning följer bostadsrättslagen.

Årsavgiften för bostadsrätterna höjdes till 400 sek/kvm under 2023. Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna med ytterligare 116 sek /kvm summ 516 sek/kvm. Noteras kan att föreningen har haft låga avgifter.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av TidX Förvaltning AB:

- Ekonomisk förvaltning
- Administrativ förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Städningen av fastigheten har skötts av Becks Städtjänst AB.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har haft 6 stycken ledamöter, sammansättning enligt nedan.

Styrelsen har haft 8 stycken protokollförda styrelsemöten under året.

Niklas Leufkens	Ordförande
Thomas Sätmark	Ledamot
Jonny Göthberg	Ledamot
Peter Nilsson	Ledamot
Arijana Huzejrovic	Ledamot

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Peter Nilsson, Thomas Sätmark och Arijana Huzejrovic.

Revisor

David Walman

Invald revisor sedan 2023-07-18.

Valberedning

Lars Hilding

Håkan Rosén

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls som poströstningsstämma den 18 juli 2023.

Styrelsens arbete

Styrelsen har fortsatt arbetet med en eventuell påbyggnad av Lorensbergsgatan 5. Även genomgång och uppdatering av en ny underhållsplan har gjorts.

Väsentliga händelser efter balansdagen

Värdet på andelarna i SBB har sjunkit under 2023. Aktierna har tappat ytterligare c:a 1 miljon i värde till och med idag.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Resultat efter finansiella poster	-1 323	-3 987	-3 279	-216
Nettoomsättning	597	415	379	359
Balansomslutning	40 563	41 771	45 920	49 198
Årsavgiftsnivå för bostäder (kr/m2)	400	265	249	209
Fond för yttre underhåll (tkr)	2 151	2 364	2 223	2 082
Föreningens lån (tkr)	6 500	6 500	6 500	2 500
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	4 833	4 833	3 346	1 859
Soliditet (%)	82,1	83,1	84,6	93,9
Sparande per kvm (kr/kvm)	-1 167	-2 929	-388	109
Räntekänslighet (%)	10,9	15,6	11,9	7,5
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	239	255	265	222
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	83,8	65,6	88,0	77,6

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	10 432 588	8 074 642	2 364 000	17 969 886	-4 112 122	34 728 994
Disposition av föregående års resultat:			-212 709	-3 899 413	4 112 122	0
Årets resultat					-1 389 344	-1 389 344
Belopp vid årets utgång	10 432 588	8 074 642	2 151 291	14 070 473	-1 389 344	33 339 650

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	14 070 472
årets förlust	-1 389 344
	12 681 128

disponeras så att	
reservering fond för yttre underhåll	141 600
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	12 539 528
	12 681 128

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.	2		
Nettoomsättning		596 943	415 369
Övriga rörelseintäkter		115 079	217 976
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		712 022	633 345
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 008 741	-1 440 735
Personalkostnader	4	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5	-181 459	-181 459
Summa rörelsekostnader		-1 190 200	-1 622 194
Rörelseresultat		-478 178	-988 849
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		379 477	589 549
Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar		-1 048 066	-3 532 028
Räntekostnader och liknande resultatposter		-175 751	-56 110
Summa finansiella poster		-844 340	-2 998 589
Resultat efter finansiella poster		-1 322 518	-3 987 438
Resultat före skatt		-1 322 518	-3 987 438
Skatter			
Skatt på årets resultat		-66 826	-124 684
Årets resultat		-1 389 344	-4 112 122

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	33 728 466	33 900 871
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	25 606	34 660
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	213 164	175 672
Summa materiella anläggningstillgångar		33 967 236	34 111 203
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	4 839 741	5 887 807
Summa finansiella anläggningstillgångar		4 839 741	5 887 807
Summa anläggningstillgångar		38 806 977	39 999 010
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		163 356	106 490
Övriga fordringar		289 308	99 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		117 394	171 212
Summa kortfristiga fordringar		570 058	377 332
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 185 698	1 394 402
Summa kassa och bank		1 185 698	1 394 402
Summa omsättningstillgångar		1 755 756	1 771 734
SUMMA TILLGÅNGAR		40 562 733	41 770 744

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

18 507 230

18 507 230

Uppskrivningsfond

2 151 291

2 364 000

Summa bundet eget kapital

20 658 521

20 871 230

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

14 070 472

17 969 885

Årets resultat

-1 389 344

-4 112 122

Summa fritt eget kapital

12 681 128

13 857 763

Summa eget kapital

33 339 649

34 728 993

Långfristiga skulder

10

Övriga skulder till kreditinstitut

0

2 500 000

Summa långfristiga skulder

0

2 500 000

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

6 500 000

4 000 000

Leverantörsskulder

83 179

142 462

Skatteskulder

317 861

104 484

Övriga skulder

42 100

67 319

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

279 944

227 486

Summa kortfristiga skulder

7 223 084

4 541 751

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

40 562 733

41 770 744

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-1 322 518

-3 987 438

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 229 525

3 713 487

Betald skatt

-31 511

-315 033

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

-124 504

-588 984

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-56 866

1 015

Förändring av kortfristiga fordringar

41 083

0

Förändring av leverantörsskulder

-59 283

2 700

Förändring av kortfristiga skulder

28 358

48 662

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-171 212

-536 607

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-37 492

-98 480

Investeringar i finansiella anläggningstillgångar

0

-305 175

Försäljning av finansiella anläggningstillgångar

0

1 514 817

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-37 492

1 111 162

Årets kassaflöde

-208 704

574 555

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 394 402

819 847

Likvida medel vid årets slut

1 185 698

1 394 402

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader skrivs av på 133 år.

Byggnadsinventarier skrivs av på 20 år.

Not 2 Rörelseintäkter

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	538 000	356 425
Debitering Wallenstam	75 504	214 709
Kabel TV	58 944	58 944
Div övriga intäkter	39 574	3 267
	712 022	633 345

Not 3 Rörelsens kostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel städ och entreprenör		
Fastighetsskötsel och städning material	2 791	2 561
För vidaredebitering Wallenstam	75 504	214 711
Fastighetsskötsel extra	1 838	2 016
Städning	48 300	48 315
	128 433	267 603
Reparationer		
Löpande reparationer	180 291	139 774
Planerat underhåll	0	354 310
	180 291	494 084
Taxebundna avgifter		
El	102 519	125 762
Fjärrvärme	174 925	174 885
VA	44 359	42 388
Sophämtning	47 924	44 157
Försäkring	37 922	33 653
Kabel TV	79 178	74 226
Förvaltningsarvode	49 054	48 660
Förvaltningsarvode, extra	7 088	3 250
	542 969	546 981

Förvaltnings och rörelsekostnader

Styrelsearvoden inkl arbetsgivaravgift	32 218	31 042
Revisionsarvode (extern revisor)	27 500	20 000
Bankkostnader	4 631	6 040
Övriga kostnader	50 740	41 634
	115 089	98 716

Fastighets- avgift skatt

Fastighetsavgift	25 424	24 304
	25 424	24 304

Övriga kostnader

Övrigt	16 535	9 047
	16 535	9 047

1 008 741 1 440 735

Not 4 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inga anställda.

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,75 %
Maskiner och andra tekniska anläggningar	20 %

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 192 312	37 016 640
Pågående nyanläggningar	0	175 672
Omklassificeringar. Mot pågående nyanläggningar	-252 864	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	36 939 448	37 192 312
Ingående avskrivningar	-3 038 577	-2 866 172
Årets avskrivningar	-172 405	-172 405
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 210 982	-3 038 577
Utgående redovisat värde	33 728 466	34 153 735

Taxeringsvärden byggnader	19 200 000	19 200 000
Taxeringsvärden mark	28 000 000	28 000 000
	47 200 000	47 200 000
Bokfört värde byggnader	19 776 290	19 948 695
Bokfört värde mark	13 952 176	13 952 176
	33 728 466	33 900 871

Not 7 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	181 073	181 073
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 073	181 073
Ingående avskrivningar	-146 413	-137 359
Årets avskrivningar	-9 054	-9 054
Utgående ackumulerade avskrivningar	-155 467	-146 413
Utgående redovisat värde	25 606	34 660

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Från byggnader och mark	175 672	0
Årets anskaffningar	37 492	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	213 164	0
Utgående redovisat värde	213 164	0

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Finansiella anläggningstillgångar

VP	Antal	Marknadsvärde
Neobo Fastigheter B	800	11 040
Samhällsbygg. B	8 000	40 512
Samhällsbygg. D	66 180	400 389
Pref aktier Corem	10 800	2 165 400
Fast.partner D	11 000	616 000
Pref aktier Swedbank A	7 000	1 423 100
Pref aktier K2A Kanust& Andersson	975	183 300

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 419 835	10 629 477
Inköp	0	305 175
Försäljningar	0	-1 514 817
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 419 835	9 419 835
Ingående nedskrivningar	-3 532 028	0
Årets nedskrivningar	-1 048 066	-3 532 028
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-4 580 094	-3 532 028
Utgående redovisat värde	4 839 741	5 887 807

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Handelsbanken 694056 *	2 500 000	2 500 000
Handelsbanken 729216	0	2 000 000
Handelsbanken 790940 *	2 000 000	2 000 000
Handelsbanken 829322 *	2 000 000	0
	6 500 000	6 500 000

* Kortfristig del av långfristig skuld 6.500.000

Lån med omsättning inom 1 år från balansdagen redovisas som kortfristig skuld.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader		
El	13 436	16 728
Sophämtning	0	1 331
Revisionsarvode	15 000	15 000
VA	3 768	3 477
Reparation	0	2 728
Fjärrvärme	26 802	27 838
Ränta	24 173	7 272
Övrigt	4 028	2 563
	87 207	76 937
Förutbetalda intäkter		
Förutbetalda avgifter	192 737	150 549
	192 737	150 549
Summa		
	279 944	227 486
	279 944	227 486

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	17 202 202	17 202 202
	17 202 202	17 202 202

Den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Niklas Leufkens
Ordförande

Thomas Sätmark
Ledamot

Jonny Göthberg
Ledamot

Peter Nilsson
Ledamot

Arijana Huzejrovic
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Daniel Walman
Revisor

Deltagare

NIKLAS LEUFKENS Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Niklas Gunnar Leufkens

Niklas Leufkens

niklas.leufkens@campuspharma.se

2024-04-26 13:30:20 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.191.125.111

JONNY GÖTHE Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: JONNY GÖTHBERG

Jonny Göthe

jonny.gothberg@gmail.com

2024-04-26 13:31:52 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 104.28.45.55

ARIJANA HUZEJROVIC Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Arijana Huzejrovic

Arijana Huzejrovic

arijanahuzejrovic90@gmail.com

2024-04-26 16:01:28 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 94.191.136.180

PETER NILSSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: PETER NILSSON

Peter Nilsson

peter.nilssontk@telia.com

2024-04-26 19:07:31 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.255.40.19

THOMAS SÄTMARK Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anders Thomas Sätmark

Thomas Sätmark

thomas.satmark@outlook.com

2024-04-27 18:21:09 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 16.170.227.187

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-29 12:58:44 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Oskar Petter Walman

Datum

Daniel Walman

info@ravisor.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.227.16.49

REVISIONSBERÄTTELSE

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kungsportsavenyn 20
769611-2437**

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kungsportsavenyn 20 för år 2023.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kungsportsavenyn 20 för år 2023.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Rävisor AB
David Walman
Revisor

Deltagare

DANIEL WALMAN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-04-29 12:58:27 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: David Oskar Petter Walman

Datum

Daniel Walman

info@ravisor.se

Leveranskanal: E-post
IP-adress: 83.227.16.49