

Välkommen till årsredovisningen för Brf Avenyn nr 14

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1.
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter.....	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten.....	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust.....	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6.
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-10-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-10-25 och nuvarande stadgar registrerades 2023-06-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lorensberg 45:8	2006	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Göteborg.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1939 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1959.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 2 300 kvm och 6 lokaler om 995 kvm. Byggnadernas totalyta är 3290 kvm.

Styrelsens sammansättning

Eva Körner	Ordförande
Mikael Andersson	Styrelseledamot
Lucas Börjesson	Styrelseledamot
Sandra Johansson	Suppleant

Valberedning

Jan-Olof Skalenius
Hanna Johansson

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av hela styrelsen gemensamt även av två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Stefan Kylebäck Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2023-2024 ♦ Plan 6 - Fasad, trall på terrass och terrassräcke
- 2023 ♦ Ommålning trapphus på Avenyn och Vasagatan
Renovering rökkanaler till öppna spisar
- 2022-2023 ♦ Översyn ventilation - Installation mekanisk frånluft
- 2022 ♦ Tvättstuga - Klinkers på golv, målning väggar, nya bänkar mm.
Armaturer i källare och balkonger
- 2021 ♦ Källare - Målning golv
- 2018 ♦ Fasadrenovering - Utbyte av fönster och dörrar samt fasadsten mot Avenyn/Vasagatan
- 2015 ♦ Fönster och balkonger mot gården - Utbyte
Gårdsfasad - Målning
- 2014 ♦ Takterrass - Reparation
- 2013 ♦ Trapphus Vasagatan 56 - Ombyggnad entré, ny trappbeläggning, målning
- 2011 ♦ Elstambyte
Nytt gårdsbjälklag
Källare och tvättstuga - Målning/renovering
- 2007 ♦ Omläggning av tak
Rörstambyte - Renovering Proline

Planerade underhåll

- 2027 ♦ Förstudie kall- och varmvattenstammar
- 2028 ♦ Översyn hissar

Avtal med leverantörer

Bredband (fiber)	Telenor
Ekonomisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	Halléns Fastighetsservice AB
Fjärrvärme, nät & el-distribution	Göteborgs Energi

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030. Underhållsplanen uppdateras inför varje ny budget av styrelsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Övervägande delen av föreningens intäkter består av hyresintäkter från externa lokalyresgäster. Samtliga lokalyresavtal innehåller en indexklausul där hyran justeras i förhållande till KPI-utvecklingen. Hyrorna uppräknas varje år med KPI för oktober månad året innan. För 2023 var denna uppräknings 6,5%. Inga hyreskontrakt omförhandlades under året. Från och med årsredovisning 2023 ska nyckeltalet Räntekänslighet beräknas och redovisas. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet. I en förening som denna med intäkter från externa lokalyresgäster kan ökade skuldräntor kompenseras genom ökade hyresintäkter då det finns ett samband mellan inflation och räntenivå. Inga förändringar av årsavgifterna har skett under 2024 jämfört med 2023. Under året har fasadrenoveringen på plan 6, som påbörjades 2023, slutförts. Styrelsen har anlitat juridiskt stöd för att hantera en tvist, se nedan under övriga uppgifter. Kostnaden för detta stöd har under året uppgått till drygt 4 mnkr.

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Det föreligger en tvist mellan föreningen och ett par medlemmar. Föreningen lämnade under 2023 in stämningsansökningar till Göteborgs tingsrätt och har yrkat att tingsrätten skall förklara nyttjanderätten till två lägenheter förverkad och förpliktiga bostadsrättsinnehavarna att avflytta från lägenheterna. En av dessa medlemmar ansökte om genstämning mot föreningen. Under året har huvudförhandling hållits i tingsrätten och dom meddelades den 17 januari 2025. Tingsrätten fastställde att nyttjanderätterna till de två medlemmarnas lägenheter är förverkade och förpliktigar medlemmarna att avflytta från sina respektive lägenheter. Dessutom tilldömdes föreningen ersättning för rättegångskostnader och skadestånd om sammanlagt 3,3 mnkr. Genkäröålet avslogs av tingsrätten. Domen har överklagats till hovrätten. Då tingsrättens dom överklagats har den tilldömda ersättningen för rättegångskostnader och skadestånd inte beaktats i årets bokslut.

Båda medlemmarna inkom under 2023 även till Hyresnämnden med en ansökan om godkännande av vissa byggnations- och andra åtgärder samt medling. Hyresnämnden behandlade frågan under året men lämnade inget godkännande till de begärda åtgärderna. Båda medlemmarna överklagade därefter Hyresnämndens beslut till hovrätten. Hovrätten meddelade beslut 2024-12-18. I domen avslogs båda medlemmarnas överklagan. Medlemmarna förpliktigades även att ersätta föreningens rättegångskostnader i hovrätten om 75 tkr. Hovrättens beslut får inte överklagas.

Föreningen har under 2024 belastats med kostnader som direkt eller indirekt beror på tvisten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 2 och avgående medlemmar under året var 1. Vid räkenskapsårets slut fanns det 34 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 0 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 016 089	5 556 403	5 155 051	4 970 671
Resultat efter fin. poster	-2 739 662	-4 074 731	566 927	1 521 502
Soliditet (%)	48	50	52	52
Yttre fond	351 600	1 253 620	1 914 309	1 611 303
Taxeringsvärde	117 200 000	117 200 000	117 200 000	117 200 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	182	182	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	6,3	7,5	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	22 684	22 880	23 025	23 611
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	15 858	15 995	16 096	16 506
Sparande per kvm totalyta, kr	-349	284	696	740
Elkostnad per kvm totalyta, kr	4	18	23	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	135	120	84	87
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	24	23	23
Energikostnad per kvm totalyta, kr	168	162	130	139
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,95	2,30	-	-
Räntekänslighet (%)	124,60	125,68	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har under året haft juridiska kostnader på drygt 4 mnkr hänförligt till en tvist. Dessa kostnader är av engångskaraktär. Utan dessa kostnader hade föreningen uppvisat ett positivt resultat för året.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	51 771 791	-	-	51 771 791
Upplåtelseavgifter	9 791 344	-	-	9 791 344
Fond, yttre underhåll	1 253 620	-1 253 620	351 600	351 600
Balanserat resultat	-2 525 951	-2 821 111	-351 600	-5 698 662
Årets resultat	-4 074 731	4 074 731	-2 739 662	-2 739 662
Eget kapital	56 216 073	0	-2 739 662	53 476 411

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 347 062
Årets resultat	-2 739 662
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-351 600
Totalt	-8 438 324

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	351 600
Balanseras i ny räkning	-8 086 724

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 016 089	5 556 403
Övriga rörelseintäkter	3	677 719	17 341
Summa rörelseintäkter		6 693 808	5 573 744
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 796 667	-5 975 104
Övriga externa kostnader	9	-4 474 711	-1 919 498
Personalkostnader	10	1 144	-7 450
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-710 688	-710 688
Summa rörelsekostnader		-7 980 922	-8 612 739
		-1 287 115	-3 038 995
RÖRELSERESULTAT			
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		98 741	176 577
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 551 288	-1 212 313
Summa finansiella poster		-1 452 547	-1 035 736
		-2 739 662	-4 074 731
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER			
		-2 739 662	-4 074 731
ÅRETS RESULTAT			

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	105 757 988	106 468 676
Summa materiella anläggningstillgångar		105 757 988	106 468 676
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 370 724	1 326 590
Övriga fordringar	13	592 705	1 745 650
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	133 859	0
Summa kortfristiga fordringar		2 097 288	3 072 240
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 555 655	3 217 908
Summa kassa och bank		2 555 655	3 217 908
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
SUMMA TILLGÅNGAR			
		110 410 930	112 758 824

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		61 563 135	61 563 135
Fond för yttre underhåll		351 600	1 253 620
Summa bundet eget kapital		61 914 735	62 816 755
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 698 662	-2 525 951
Årets resultat		-2 739 662	-4 074 731
Summa fritt eget kapital		-8 438 324	-6 600 682
SUMMA EGET KAPITAL		53 476 411	56 216 073
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	20 579 209
Summa långfristiga skulder		0	20 579 209
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	52 172 494	32 045 664
Leverantörsskulder		2 920 850	1 973 139
Övriga kortfristiga skulder		242 084	341 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 599 091	1 603 337
Summa kortfristiga skulder		56 934 519	35 963 542
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		110 410 930	112 758 824

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 287 115	-3 038 995
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	710 688	710 688
	-576 427	-2 328 307
Erhållen ränta	98 741	176 577
Erlagd ränta	-1 631 314	-1 095 405
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-2 109 000	-3 247 135
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	503 075	-1 313 565
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	924 173	621 564
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-681 752	-3 939 136
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-452 379	-332 278
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-452 379	-332 278
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 134 131	-4 271 414
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 249 202	8 520 616
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 115 071	4 249 202

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Avenyn nr 14 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	1 %
Byggnad	1 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	418 728	418 728
Hysesintäkter bostäder	504	462
Hysesintäkter lokaler	79 126	74 285
Hysesintäkter lokaler, moms	5 157 688	4 842 143
Deb. fastighetsskatt, moms	374 484	374 484
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-73 656
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-92 070	-110 484
Vatten, moms	62 105	25 185
Påminnelseavgift	240	120
Dröjsmålsränta	8 285	1 985
Pantsättningsavgift	4 011	525
Överlåtelseavgift	2 746	2 626
Administrativ avgift, moms	49	0
Administrativ avgift	196	0
Öres- och kronutjämning	-3	0
Summa	6 016 089	5 556 403

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	13 687
Övriga intäkter	74 750	0
Försäkringsersättning	600 633	0
Återbäring försäkringsbolag	2 336	3 654
Summa	677 719	17 341

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	145 912	154 441
Städning enligt avtal	93 155	88 526
Städning utöver avtal	0	3 724
Besiktningar	17 345	0
Hissbesiktning	8 289	7 001
Energideklarationer	6 375	0
Brandskydd	0	7 420
Myndighetstillsyn	0	4 770
Gemensamma utrymmen	800	36 346
Snöröjning/sandning	17 796	11 125
Serviceavtal	-1 178	8 839
Mattvätt/Hyrmattor	9 719	12 002
Förbrukningsmaterial	1 874	4 928
Summa	300 085	339 121

NOT 5, REPARATIONER	2024	2023
Reparationer	0	10 239
Försäkringsärende	53 471	0
Installationer	11 164	0
Tvättstuga	3 442	5 465
Övriga gemensamma utrymmen	0	7 125
VVS	14 368	13 977
Ventilation	20 669	0
Elinstallationer	21 167	33 312
Hissar	62 735	34 723
Vattenskada	221 258	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 288
Summa	408 274	109 129

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2024	2023
VVS	14 101	0
Ventilation	141 521	183 552
Tak	-123 925	2 893 236
Fasader	848 613	1 337 178
Summa	880 310	4 413 967

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2024	2023
El	14 530	59 324
Uppvärmning	443 829	393 736
Vatten	93 361	78 910
Sophämtning/renhållning	72 839	57 597
Summa	624 560	589 567

NOT 8, ÖVRIGA DRIFSKOSTNADER	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	7 738	37 788
Självrisk	114 600	0
Kabel-TV	0	25 862
Bredband	51 569	47 945
Fastighetsskatt	411 120	411 725
Korr. fastighetsskatt	-1 589	0
Summa	583 438	523 320

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2024	2023
Kreditupplysning	369	619
Tele- och datakommunikation	10 279	5 117
Juridiska åtgärder	4 270 593	1 685 798
Inkassokostnader	0	512
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	129
Revisionsarvoden extern revisor	48 503	42 285
Styrelseomkostnader	15 330	11 253
Fritids och trivselkostnader	52	3 635
Föreningskostnader	7 101	6 761
Förvaltningsarvode enl avtal	57 537	54 269
Överlåtelsekostnad	2 006	1 838
Pantsättningskostnad	6 020	0
Administration	3 341	3 837
Konsultkostnader	42 879	97 422
Föreningsavgifter	10 703	6 021
Summa	4 474 711	1 919 498

NOT 10, PERSONALKOSTNADER	2024	2023
Styrelsearvoden	0	5 994
Arbetsgivaravgifter	-1 144	1 456
Summa	-1 144	7 450

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 545 082	1 212 313
Dröjsmålsränta	6 206	0
Summa	1 551 288	1 212 313

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	115 274 728	115 274 728
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	115 274 728	115 274 728
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-8 806 052	-8 095 364
Årets avskrivning	-710 688	-710 688
Utgående ackumulerad avskrivning	-9 516 740	-8 806 052
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	105 757 988	106 468 676
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 163 737</i>	<i>44 163 737</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	51 200 000	51 200 000
Taxeringsvärde mark	66 000 000	66 000 000
Summa	117 200 000	117 200 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	29 378	625 574
Skattefordringar	3 910	3 305
Övriga kortfristiga fordringar	0	85 477
Transaktionskonto	552 226	785 464
Borgo räntekonto	7 190	245 830
Summa	592 705	1 745 650

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	2 721	0
Förutbet försäkr premier	38 695	0
Förutbet bredband	17 693	0
Upplupna intäkter	74 750	0
Summa	133 859	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
SBAB	2025-12-11	3,18 %	18 285 732	18 407 196
SBAB	2025-08-15	3,44 %	13 374 712	13 474 000
SBAB	2025-08-15	0,79 %	20 512 050	20 743 677
Summa			52 172 494	52 624 873
Varav kortfristig del			52 172 494	32 045 664

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 910 599 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	6 912	0
Uppl kostn el	1 200	852
Uppl kostnad Värme	55 766	61 038
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	86 303	166 329
Uppl kostn vatten	7 358	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 648	0
Förutbet hyror/avgifter	1 413 613	1 374 827
Förskottsaviserade avg/hyror	291	291
Summa	1 599 091	1 603 337

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	87 000 000	87 000 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Eva Körner
Ordförande

Mikael Andersson
Styrelseledamot

Lucas Börjesson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stefan Kylebäck
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 22:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 15:31

DOCUMENT ID:

r1egB7Za1ee

ENVELOPE ID:

HkZJr7bpJxe-r1egB7Za1ee

DOCUMENT NAME:

Brf Avenyn nr 14, 769606-2681 - Årsredovisning 2024.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA KÖRNER emlkorner@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 15:44 28.04.2025 15:43	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.39.139
2. LUCAS BÖRJESSON lucas@lborjesson.se	Signed Authenticated	28.04.2025 15:58 28.04.2025 15:58	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.189.2
3. MIKAEL ANDERSSON mikael.c.andersson@gmail.com	Signed Authenticated	28.04.2025 17:21 28.04.2025 17:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.220.96
4. STEFAN KYLEBÄCK stefan.kyleback@goteborgsrevisio n.com	Signed Authenticated	28.04.2025 22:07 28.04.2025 22:06	eID Low	Swedish BankID IP: 217.211.41.212

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliance



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Avenyn nr 14, org.nr 769606-2681

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Avenyn nr 14 för år 2024.

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 2024 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 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 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 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 Bostadsrättsföreningen Avenyn nr 14 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar behandlar vinsten 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 *Revisorers 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers 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 ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 överträdelse 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 dag som framgår av min elektroniska signatur

Stefan Kylebäck
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

28.04.2025 22:09

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 28.04.2025 15:31

DOCUMENT ID:

SyMgSQZakee

ENVELOPE ID:

Hyf1Sm-pkle-SyMgSQZakee

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024, BRF Avenyn 14.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. STEFAN KYLEBÄCK	 Signed	28.04.2025 22:09	eID	Swedish BankID
stefan.kyleback@goteborgsrevision.com	Authenticated	28.04.2025 22:08	Low	IP: 217.211.41.212

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed