

Årsredovisning
för
Brf Anders Zornsgatan 21

769615-9016

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Anders Zornsgatan 21, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 6 november 2014

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet, Torp 24:4 består av totalt 25 bostadsrätter, 5 hyresrätter och 5 lokaler. Den totala boytan är 1391 kvm och lokalytan 123 kvm

Lägenhetsfördelning:

3 st 1 rum och kök
19 st 2 rum och kök
3 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök
2 st 5 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Nordic försäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 315 kr/lägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 32 179 000 kr, varav byggnadsvärdet är 15 979 000 kr och markvärde 16 200 000 kr. Värdeår är 1986.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 6 november 2014.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 755 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker enligt underhållsplan med 48 tkr per år.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 9.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 18 maj 2017 haft följande sammansättning:

Mathias Olausson	Ordförande
Lisbeth Stals	Ledamot <i>Avgick 2017-10-26</i>
Fanny Lundqvist	Ledamot
Nikolai Waldman	Ledamot <i>Avgick 2017-10-26</i>
Åsa Larsson	Ledamot

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 10 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med namn.

Revisorer

Jan Håkansson, Auktoriserad revisor
Mazars SET

Valberedning

Petter Bäckstrand
Jenny Arvidius

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

5 badrumsrenoveringar har utförts under året, totalt har 23 av 32 badrum renoverats sedan förvärvet av fastigheten 2015. Enligt styrelsebeslut bekostas varje lägenhets badrumsrenovering med en engångssumma om 100 000 kr. För 2017 har resultatet belastas negativt med 500 000 kr för badrumsrenoveringar.

Föreningen följer sin underhållsplan och har under året genomfört följande tekniskt underhåll:

Utfört under 2015 och 2016:

Dränering mot baksidan av huset
Utbyte av expansionskärl, VVC, pump samt nerdimensionering av vattenmätare
Inköp av nya tvättmaskiner
Teknisk besiktning av fasad, tak, fönster och balkonger
Framtagning av förfrågningsunderlag för renovering av fasad och fönster som vetter mot väst och syd samt balkonger
Renovering av 18 badrum

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	1 050 132	1 058 683
Hyror och övriga intäkter	532 207	520 542
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-6 533 485	-3 286 446
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	-4 951 147	-1 707 221
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	125 708	19 937
Årets amorteringar	-182 372	-182 372
Förändring likvida medel	-5 007 810	-1 869 656
Likvida medel vid årets början	7 435 857	9 305 513
Likvida medel vid årets slut	2 428 047	7 435 857

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 39 (40) medlemmar. 3 (3) överlåtelse har skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 576	1 579	929
Resultat efter finansiella poster	-5 476	-2 302	-537
Soliditet (%)	64	67	68

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 982 769	90 836	-628 136	-2 301 549	44 143 920
Disposition av föregående års resultat:		-90 836	-2 210 713	2 301 549	0
Årets resultat				-5 545 475	-5 545 475
Belopp vid årets utgång	46 982 769	0	-2 838 849	-5 545 475	38 598 445

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 838 849
årets förlust	-5 545 475
	-8 384 324

behandlas så att avsättes till underhållsfond	48 269
i ny räkning överföres	-8 432 593
	-8 384 324

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 582 244	1 579 224
Summa rörelseintäkter		1 582 244	1 579 224
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 012 352	-2 883 647
Övriga externa kostnader	4	-251 645	-217 477
Personalkostnader	5	-29 438	-13 142
Avskrivningar	6	-594 328	-594 328
Summa rörelsekostnader		-6 887 763	-3 708 594
Rörelseresultat		-5 305 519	-2 129 370
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		95	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-240 051	-172 180
Summa finansiella poster		-239 956	-172 179
Resultat efter finansiella poster		-5 545 475	-2 301 549
Årets resultat		-5 545 475	-2 301 549

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	57 897 500	58 491 828
Summa materiella anläggningstillgångar		57 897 500	58 491 828
Summa anläggningstillgångar		57 897 500	58 491 828
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	368
Övriga fordringar	7	2 302 420	2
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	71 569	61 539
Summa kortfristiga fordringar		2 373 989	61 909
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		127 924	7 435 857
Summa kassa och bank		127 924	7 435 857
Summa omsättningstillgångar		2 501 913	7 497 766
SUMMA TILLGÅNGAR		60 399 413	65 989 594

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 982 769	46 982 769
Fond för yttre underhåll		0	90 836
Summa bundet eget kapital		46 982 769	47 073 605
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 838 849	-628 136
Årets resultat		-5 545 475	-2 301 549
Summa fritt eget kapital		-8 384 324	-2 929 685
Summa eget kapital		38 598 445	44 143 920
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	21 144 560	21 326 932
Summa långfristiga skulder		21 144 560	21 326 932
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	182 372	182 372
Leverantörsskulder		191 880	190 131
Skatteskulder		11 574	1 495
Övriga skulder		79 683	72 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	190 899	72 724
Summa kortfristiga skulder		656 408	518 742
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		60 399 413	65 989 594

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 1%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 050 132	1 058 683
Hysesintäkter	525 099	520 019
Övriga intäkter	6 878	556
Öres- och kronutjämning	135	-34
	1 582 244	1 579 224

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	114 916	40 760
Snöröjning/sandning	34 889	28 713
Reparationer	516 781	1 577 883
Planerat underhåll	4 665 128	520 407
Fastighetsel	58 461	40 766
Uppvärmning	235 487	268 511
Vatten och avlopp	52 387	68 424
Avfallshantering	74 542	80 987
Försäkringskostnader	35 567	34 630
Kabel-tv	23 472	22 931
Tomträttsavgäld	159 204	159 204
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	41 240	39 830
Övriga driftskostnader	277	600
	6 012 351	2 883 646

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Hemsida	438	722
Porto	202	0
Föreningsgemensamma kostnader	1 008	0
Revisionsarvode	24 593	20 369
Ekonomisk förvaltning	40 777	138 205
Bankkostnader	2 253	3 924
Konsultarvoden	167 777	47 328
Övriga poster	14 597	6 929
	251 645	217 477

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	22 400	10 000
Sociala avgifter	7 038	3 142
	29 438	13 142

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	59 432 847	59 432 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 432 847	59 432 847
Ingående avskrivningar	-941 019	-346 691
Årets avskrivningar	-594 328	-594 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 535 347	-941 019
Utgående redovisat värde	57 897 500	58 491 828
Taxeringsvärde byggnader	15 979 000	15 979 000
Taxeringsvärde mark	16 200 000	16 200 000
	32 179 000	32 179 000
Taxeringsvärde bostäder	32 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde lokaler	179 000	179 000
	32 179 000	32 179 000

Not 7 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	2 256	2
Avräkningskonto förvaltare	2 300 123	0
Övriga fordringar	41	0
	2 302 420	2

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Försäkring	14 972	14 607
Com Hem	5 956	5 881
Göteborgs stad	39 801	39 801
Ekonomisk förvaltning	10 840	0
Swedbank	0	1 250
	71 569	61 539

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	1,49	2022-06-28	4 200 000	4 200 000
SEB	1,59	2020-06-28	4 300 000	4 300 000
SEB	2,28	2023-06-28	4 400 000	4 400 000
SEB	0,45	2018-06-28	4 921 671	5 104 043
Kortfristig skuld			-182 372	-182 372
Wallenstam			3 505 261	3 505 261
			21 144 560	21 326 932

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	2 023	1 464
Fastighetsel	3 904	1 077
Fjärrvärme	31 718	35 454
Avfallskostnader	11 588	12 130
Vatten- och avlopp	13 219	14 282
Övriga upplupna kostnader	8 640	7 817
Förutbetalda avgifter och hyror	119 806	500
	190 898	72 724


Not 11 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	19 000 000 19 000 000	19 000 000 19 000 000

Göteborg den 22 maj 2018



Mathias Olausson
Ordförande



Asa Larsson



Fanny Lundqvist

Min revisionsberättelse har lämnats 22 maj 2018



Jan Håkansson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i 1046 - Brf Anders Zornsgatan 21
Org. nr 769615-9016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 1046 - Brf Anders Zornsgatan 21 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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 de 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. De 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 revisionsred 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierar under revisionen.

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 1046 - Brf Anders Zornsgatan 21 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till 1046 - Brf Anders Zornsgatan 21 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, 2018-05-22



Jan Håkansson
Auktoriserad revisor