

ÅRSREDOVISNING
BRF ANDERS ZORNSGATAN 21 2016



nordicLIFE

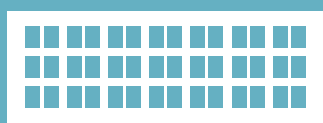
HEJ DU SOM BOR I BRF ANDERS ZORNSGATAN 21!

Ni är 25 bostadsrätter, 5 hyresrätter samt 5 lokaler som alla förenas i BRF Anders Zornsgatan 21.

Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här, i nya kläder och med 2016 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2015 är vi Ekonomisk förvaltare för er i BRF Anders Zornsgatan 21.

Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



VISSTE DU ATT...

NordicLife erbjuder alla delar av fastighetsförvaltning:

Ekonomisk- och administrativ förvaltning, Fastighetsservice och teknisk skötsel, Tekniska konsulttjänster samt Lokalvård.

Som medlem har du tillgång till våra förmånliga Boendetjänster med spännande erbjudanden och rabatter!

Läs mer på www.nordiclifese

Årsredovisning för
Brf Anders Zornsgatan 21
769615-9016

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Tilläggsupplysningar	8
Upplýsningar till resultaträkning	9-10
Upplýsningar till balansräkning	11-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Anders Zornsgatan 21, 769615-9016 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Nordic Försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	2007-01-22
Ekonomiska planen registrerades	2015-04-20
Stadgarnas registrerades	2014-11-06

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

	Roll
Mathias Olausson	Ordförande
Lisbeth Stals	Vice ordförande
Marcus Heijel	Kassör
Nikolai Waldman	Sekreterare

Styrelsesuppleanter

Magnus Nerö

Valberedning

Petter Bäckstrand
Elisabeth Wendel
Sarah Torkelsson

I tur att avgå vid kommande föreningsstämma är:
Marcus Heijel och Magnus Nerö båda pga. försäljning av bostadsrätt.

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 11 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2016-05-19. I stämman deltog 10 medlemmar som representerade 10 lägenheter.

Revisor

Jan Håkansson

Auktoriserad revisor

Fakta om fastigheten

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrivs om år 2025.

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

Fastighetsbeteckning

Torp 24:4

Kommun

Göteborg

Byggnadsår	1945
Värdeår	1986
Total byggnadsyta	1 514 kvm
varav lägenhetsyta	1 391 kvm
varav lokalyta	123 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Byggnadens utformning	Flerbostadshus i 3 våningar med källare och delvis inredd vind
Antal bostadsrätter	25
Antal hyresrätter	5
Antal lokaler	5

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
3	19	3	3	2	-	30

Verksamhet i lokalerna

Lager, yta 63 kvm	Jon Heier
Lager, yta 16 kvm	Skarlands Byggnads AB
Övrigt, yta 26 kvm	Olof Karlberg
Lager, yta 9 kvm	Magnus Nerö
Lager, yta 9 kvm	Vakant

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning	NordicLife Förvaltning AB
Revision	Acrevi AB
Fastighetsel	Svensk Naturenergi AB
Fjärrvärme	Göteborgs Energi AB
Kabel-TV	Com Hem AB

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	40 medlemmar
Vid årets slut	40 medlemmar
Antal överlåtelse under året	3 lägenheter

Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	46 982 769			46 982 769
Fond för yttre underhåll enl. not	-		90 836	90 836
Summa bundet kapital	46 982 769	-	90 836	47 073 605
Ansamlad vinst / förlust	-		-628 136	-628 136
Årets resultat	-537 300	-2 301 549	537 300	-2 301 549
Balanserat resultat	-537 300	-2 301 549	-90 836	-2 929 685
Summa eget kapital	46 445 469	-2 301 549	-	44 143 920

Fond för yttre underhåll

	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
Reservering enligt stadgar årets avsättning	48 269	
Avsättning yttrefond enl. resultatdisposition 2015	42 567	
	90 836	-

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ingen förändring av avgiften har skett under året.

Det ekonomiska resultatet för 2016 påverkas till stora delar av det underhåll som utfört under året. I samband med att föreningen förvärvade fastigheten gjordes en besiktning. Där konstaterades att flera badrum i föreningens lägenheter är i behov av renovering. Då det ses viktigt för att hålla fastigheten i skick har styrelsen beslutat att bekosta 100 000 kr för varje badrum som medlemmar väljer att renovera (engångsbelopp). Under 2016 har femton renoveringar genomförts, vilket har belastat resultatet negativt med 1 500 000 kr. Likvida medel för hela föreningens beräknade renoveringsbehov finns avsatta på bankkonto hos föreningen.

Tekniskt underhåll

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

Dränering mot baksidan av huset.

Utbyte av expansionskärl, VVC pump samt nerdimensionering av vattenmätare

Inköp av ny tvättmaskin (nr2)

Teknisk besiktning av fasad, tak, fönster samt balkonger

Framtagning av förfrågningsunderlag för renovering av fasad och fönster som vetter mot väst och syd samt balkonger

Renovering av 15 st badrum

Utfört underhåll år 2015:

Inköp av ny tvättmaskin

Badrumsrenoveringar, 3/32 genomförda.

När Brf Anders Zornsgatan 21 under 2015 förvärvade fastigheten gjordes det genom att andelarna i den ekonomiska föreningen A Zornsgatan 21 förvärvades. Efter att fastigheten överförts till bostadsrättsföreningen finns det ingen verksamhet kvar i den helägda dotterföreningen. För att kunna avsluta den föreningen beslutades om en fusion under hösten 2016. Denna beräknas kunna avslutas under första halvåret 2017.

Ordförande har ordet

Brf Anders Zornsgatan 21 finns i Örgryte, området präglas av villakvarter med lugna gator men ligger samtidigt med närhet till centrala stan. I närheten går Spårvagn 5 som går direkt in till centrum med bland annat nöjeslivet på avenyn eller nöjesparken Liseberg. Trots att området ligger i stan så är det samtidigt ett lugnt område med närhet till motionsområden Skatås och Delsjön med badvänliga sjöar.

För barnfamiljer finns gott om förskolor och skolor.

I vårt kvarter finns mataffär, restauranger och diverse butiker.

Flerårsöversikt

	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	1 579 224	928 811	-
Resultat efter finansiella poster	-2 301 549	-537 300	-
Soliditet, %	67	68	-

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-537 300
årets resultat	-2 301 549
avsättning till underhållsfond	-48 269
avsättning till underhållsfond 2015	-42 567
Totalt	-2 929 685
disponeras för:	
ianspråktagande	-2 025 202
balanseras i ny räkning	-904 483
Summa	-2 929 685

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 579 224	928 811
Summa rörelseintäkter		<u>1 579 224</u>	<u>928 811</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-2 689 212	-834 831
Övriga externa kostnader	4	-411 912	-130 291
Personalkostnader	5	-13 142	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-594 328	-346 691
Summa rörelsekostnader		<u>-3 708 594</u>	<u>-1 311 813</u>
Rörelseresultat		<u>-2 129 370</u>	<u>-383 002</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-172 180	-154 298
Summa finansiella poster		<u>-172 179</u>	<u>-154 298</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 301 549</u>	<u>-537 300</u>
		<u>-2 301 549</u>	<u>-537 300</u>
Årets resultat		<u>-2 301 549</u>	<u>-537 300</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	58 491 828	59 086 156
Summa materiella anläggningstillgångar		58 491 828	59 086 156
Summa anläggningstillgångar		58 491 828	59 086 156
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		368	21 250
Övriga fordringar	8	2	4 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	61 539	59 725
Summa kortfristiga fordringar		61 909	85 278
<i>Kassa och bank</i>	10		
Kassa och bank		7 435 857	9 305 513
Summa kassa och bank		7 435 857	9 305 513
Summa omsättningstillgångar		7 497 766	9 390 791
SUMMA TILLGÅNGAR		65 989 594	68 476 947

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		46 982 769	46 982 769
Fond för yttre underhåll		90 836	-
Summa bundet eget kapital		47 073 605	46 982 769
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-628 136	-
Årets resultat		-2 301 549	-537 300
Summa fritt eget kapital		-2 929 685	-537 300
Summa eget kapital		44 143 920	46 445 469
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	17 821 671	18 186 415
Övriga skulder	12	3 505 261	3 505 261
Summa långfristiga skulder		21 326 932	21 691 676
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfr del av långf skuld till kreditinsti		182 372	-
Leverantörsskulder		190 131	185 278
Skatteskulder	13	1 495	23 958
Övriga skulder		72 020	68 591
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	72 724	61 975
Summa kortfristiga skulder		518 742	339 802
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		65 989 594	68 476 947

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	Per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1%

Värderingsprinciper

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

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

För hyreshus blir avgiften 1 268 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Planerade renoveringar 2017:

Fasad och fönsterrenovering som vetter mot väst och syd samt balkongrenovering

Fortsatta badrumsrenovering enligt underhållsplanen

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter	1 058 683	588 231
Hysesintäkter	520 019	340 580
Övriga intäkter	556	-
Öresutjämning	-34	-
Summa	1 579 224	928 811

Not 3 Rörelsekostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Driftkostnader		
EI	40 766	24 176
Fjärrvärme	268 511	118 462
Vatten	68 424	62 210
Renhållning	80 986	59 921
	458 687	264 769
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	46 510	59 119
Kabel TV	22 932	11 743
Bredband fastighet avtal	-	250
Bevakning	-	743
	69 442	71 855
Löpande reparationer och underhåll		
Reparation/underhåll, serviceavtal	22 963	11 500
Reparationer av bostäder	12 724	412 301
Reparationer av gemensamma utrymmen	16 744	38 111
Reparationer av installationer	11 684	5 330
Reparationer av huskropp utvändigt	11 376	-
Reparationer av markytor	20 561	7 007
	96 052	474 249
Planerat underhåll		
Planerat underhåll bostäder	1 504 795	-
Planerat underhåll installationer	118 600	-
Planerat underhåll huskropp utvändigt	59 057	-
Planerat underhåll markytor	342 749	-
	2 025 201	-
Fastighetsavgift	39 830	23 958
	39 830	23 958
Summa	2 689 212	834 831

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Företagsförsäkring	34 630	19 854
Revision	20 369	-
Ekonomisk förvaltning	138 205	24 427
Bankkostnader	3 924	1 690
Föreningskostnader	-	427
Lokalhyra	600	800
Tomträttsavgäld	159 204	79 602
Medlems- och föreningsavgifter	-	1 728
Övriga administrativa kostnader	48 028	-
Övriga kostnader	6 951	1 763
	411 911	130 291

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvode	10 000	-
	10 000	-
Sociala kostnader	3 142	-
Summa	13 142	-

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	594 328	346 691
Summa	594 328	346 691

Upplysningar till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	59 432 847	59 432 847
	<u>59 432 847</u>	<u>59 432 847</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-346 691	
- Årets avskrivning enligt plan	-594 328	-346 691
	<u>-941 019</u>	<u>-346 691</u>
Redovisat värde vid årets slut	58 491 828	59 086 156
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	15 800 000	17 987 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	16 200 000	10 391 000
	<u>32 000 000</u>	<u>28 378 000</u>
Taxeringsvärde byggnad, lokaler	179 000	187 000
Taxeringsvärde mark, lokaler		191 000
	<u>179 000</u>	<u>378 000</u>
Summa taxeringsvärde	32 179 000	28 756 000

Not 8 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
- Skattekonto	2	-49
- Övriga kortfristiga fordringar	-	4 352
	<u>2</u>	<u>4 303</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	14 607	14 181
- Förutbetalda kostnader - Com Hem	5 881	5 743
- Förutbetalda kostnader - Göteborgs stad, tomträtt	39 801	39 801
- Förutbetalda kostnader - Swedbank	1 250	
Redovisat värde vid årets slut	61 539	59 725

Not 10 Kassa och Bank

	2016-12-31	2015-12-31
Klientmedelskonto	326 907	320 813
Övriga konton	7 108 950	8 984 700
	<u>7 435 857</u>	<u>9 305 513</u>

Not 11 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	19 000 000	19 000 000

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Not 12 Långfristiga skulder

	Ränta %	2016-12-31	2015-12-31	Nästa villkor- förändring
Lån		17 821 671	18 186 415	
		17 821 671	18 186 415	
Lån 1, 38854305	0,22 %	4 921 671	5 286 415	2017-06-28
Lån 2, 38854232	0,79 %	4 200 000	4 200 000	2017-06-28
Lån 3, 38854267	1,59 %	4 300 000	4 300 000	2020-06-28
Lån 4, 38854283	2,28 %	4 400 000	4 400 000	2023-06-28
		17 821 671	18 186 415	
Lån till Wallenstam		3 505 261	3 505 261	
Nästa år amortering		182 372		

Not 13 Skatteskulder

	2016-12-31	2015-12-31
Årets fastighetsskatt	39 830	23 958
Preliminärskatt	-38 335	
	1 495	23 958

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupen räntekostnad	1 464	52 669
Övriga upplupna kostnader, NordicLife Förvaltning	7 817	-
Upplupna driftkostnader - Göteborgs Energi, fjärrvärme	35 454	-
Upplupna driftkostnader - Göteborgs Energi, elnät	1 077	
Upplupna driftkostnader - Göteborgs Stad, Renhållning	9 495	
Upplupna driftkostnader - Göteborgs Stad, Vatten	14 282	
Upplupna driftkostnader - Renova, avfallshantering	2 635	
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	500	9 306
	72 724	61 975

Underskrifter

Göteborg den 2017 - 04-28



Mathias Olausson
Styrelseordförande



Lisbeth Stals
Ledamot



Marcus Heijel
Ledamot



Nikolai Waldman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 maj 2017



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 2016.

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 2016 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 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

Våra 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 våra 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 våra 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. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för 1046 - Brf Anders Zornsgatan 21 för år 2016 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 föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 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 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 3 maj 2017



Jan Håkansson

Auktoriserad revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevittnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

Namn:

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namnteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11,
421 31 Västra Frölunda
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclif.se
Webb: www.nordiclif.se