

Årsredovisning

för

Brf Anders Zornsgatan 21

769615-9016

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Anders Zornsgatan 21, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018. 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.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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 1 870 kvm varav 1 577 kvm avser bostadsrätter. Lokalytan är 79 kvm enligt föreningens senaste fastighetsdeklaration.

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 Länsförsäkringar via Nordic försäkring.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 337 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 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 674 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 22 maj 2018 haft följande sammansättning:

Anton Tapper	Ordförande
Ingrid Thimfors	Vice ordförande
Åsa Larsson	Kassör
Fanny Lundqvist	Ledamot
Josefina Nerell	Ledamot <i>Avgick 2018-09-29</i>

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Jan Håkansson, Auktoriserad revisor
Mazars SET

Valberedning

Nikolai Waldman
Jenny Arvidius

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har i maj 2018 beslutat att stänga samtliga fem sopnedkast. Istället har sopskåp installerats vid Anders Zornsgatan intill trottoaren, i syfte att minska utgifter för avfallshämtning.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes i april 2018. Denna besiktning blev ej godkänd, varför korrigeringar genomfördes i vissa lägenheter samt i fastighetens allmänna utrymmen. OVK:n blev sedermera godkänd vid ombesiktning i oktober 2018.

Under året har styrelsen även planerat inför kommande underhåll under 2019/2020 i enlighet med underhållsplanen, såsom besiktning av värmesystem, renovering av vissa fönster samt energideklaration.

3 badrumsrenoveringar har utförts under året, totalt har 26 av 32 badrum renoverats sedan förvärvet av fastigheten 2015.

Enligt styrelsebeslut bekostas varje lägenhets badrumsrenovering med en engångssumma om 100 000 kr. För 2018 har resultatet belastas negativt med 300 000 kr för badrumsrenoveringar.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	1 062 132	1 050 132
Hyror och övriga intäkter	533 027	532 207
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 564 524	-6 533 485
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	30 635	-4 951 147
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	-120 490	125 708
Årets amorteringar	-182 372	-182 372
Förändring likvida medel	-272 227	-5 007 801
Likvida medel vid årets början	2 428 047	7 435 857
Likvida medel vid årets slut	2 155 820	2 428 047

Likvida medel inkluderar även avräkningsfordran till Fastum

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 39 (39) medlemmar. 1 (3) överlåtelse har skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 595	1 576	1 579	929
Resultat efter finansiella poster	-564	-5 476	-2 302	-537
Soliditet (%)	64	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	0	-2 838 849	-5 545 475	38 598 445
Disposition av föregående års resultat:		48 269	-5 593 744	5 545 475	0
Årets resultat				-563 693	-563 693
Belopp vid årets utgång	46 982 769	48 269	-8 432 593	-563 693	38 034 752

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 432 593
årets förlust	-563 693
	-8 996 286

behandlas så att	
avsättes till underhållsfond	48 269
ianspråktagande underhållsfond	-48 269
i ny räkning överföres	-8 996 286
	-8 996 286

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

Resulträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 595 159	1 582 244
Summa rörelseintäkter		1 595 159	1 582 244
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 205 407	-6 012 352
Övriga externa kostnader	5	-79 705	-251 645
Personalkostnader	6	-17 439	-29 438
Avskrivningar	7	-594 328	-594 328
Summa rörelsekostnader		-1 896 879	-6 887 763
Rörelseresultat		-301 720	-5 305 519
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	95
Räntekostnader och liknande resultatposter		-261 973	-240 051
Summa finansiella poster		-261 973	-239 956
Resultat efter finansiella poster		-563 693	-5 545 475
Årets resultat		-563 693	-5 545 475

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	57 303 172	57 897 500
Summa materiella anläggningstillgångar		57 303 172	57 897 500
Summa anläggningstillgångar		57 303 172	57 897 500
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 158 568	2 302 420
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	72 238	71 569
Summa kortfristiga fordringar		2 230 806	2 373 989
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		88	127 924
Summa kassa och bank		88	127 924
Summa omsättningstillgångar		2 230 894	2 501 913
SUMMA TILLGÅNGAR		59 534 066	60 399 413

Balansräkning

Not
1

2018-12-31

2017-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

46 982 769

46 982 769

Fond för yttre underhåll

48 269

0

Summa bundet eget kapital

47 031 038

46 982 769

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-8 432 593

-2 838 849

Årets resultat

-563 693

-5 545 475

Summa fritt eget kapital

-8 996 286

-8 384 324

Summa eget kapital

38 034 752

38 598 445

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

20 962 188

21 144 560

Summa långfristiga skulder

20 962 188

21 144 560

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

182 372

182 372

Leverantörsskulder

92 816

191 880

Skatteskulder

3 565

11 574

Övriga skulder

66 222

79 683

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

192 151

190 899

Summa kortfristiga skulder

537 126

656 408

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

59 534 066

60 399 413

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

	2018	2017
Årsavgifter	1 062 132	1 050 132
Hysesintäkter	530 637	525 099
Övriga intäkter	2 419	6 878
Öres- och kronutjämning	-29	135
	1 595 159	1 582 244

Not 3 Driftskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel	105 833	114 916
Snöröjning/sandning	23 425	34 889
Fastighetsel	40 590	58 461
Uppvärmning	230 601	235 487
Vatten och avlopp	52 448	52 387
Avfallshantering	67 903	74 542
Försäkringskostnader	36 296	35 567
Kabel-tv	23 826	23 472
Tomträttsavgäld	159 204	159 204
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	33 231	41 240
Övriga driftskostnader	4 110	277
	777 467	830 442

Not 4 Reparationer och underhåll

	2018	2017
Badrumsrenoveringar	300 000	500 000
Nycklar och lås	9 329	2 782
Planteringar, träd och buskar	4 459	0
OVK-besiktning	28 907	0
Underh av garage och p-platser	6 997	0
Underhåll dörrar	0	56 165
Planerat underhåll (samlingsk)	66 243	4 608 963
Reparationer övrigt	12 004	13 999
	427 939	5 181 909

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Hemsida	450	438
Porto	93	202
Föreningsgemensamma kostnader	147	1 008
Revisionsarvode	21 680	24 593
Ekonomisk förvaltning	43 361	40 777
Bankkostnader	2 450	2 253
Konsultarvoden	0	167 777
Övriga poster	11 523	14 597
	79 704	251 645

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	13 270	22 400
Sociala avgifter	4 169	7 038
	17 439	29 438

Not 7 Byggnader och mark

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	59 432 847	59 432 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 432 847	59 432 847
Ingående avskrivningar	-1 535 347	-941 019
Årets avskrivningar	-594 328	-594 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 129 675	-1 535 347
Utgående redovisat värde	57 303 172	57 897 500
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 8 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	2 836	2 256
Avräkningskonto förvaltare	2 155 732	2 300 123
Övriga fordringar	0	41
	2 158 568	2 302 420

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Försäkring	15 232	14 972
Com Hem	6 085	5 956
Göteborgs stad	39 801	39 801
Ekonomisk förvaltning	11 120	10 840
	72 238	71 569

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
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	0,81	2020-06-28	4 739 299	4 921 671
Kortfristig skuld			-182 372	-182 372
Wallenstam			3 505 261	3 505 261
			20 962 188	21 144 560

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Räntekostnader	2 671	2 023
Styrelsearvoden	13 270	0
Sociala avgifter	4 169	0
Fastighetsel	4 029	3 904
Fjärrvärme	33 804	31 718
Avfallskostnader	8 231	11 588
Vatten- och avlopp	13 219	13 219
Övriga upplupna kostnader	8 489	8 640
Förutbetalda avgifter och hyror	104 268	119 806
	192 150	190 898

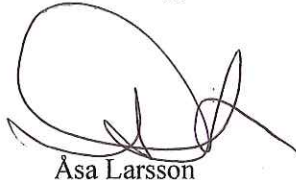
Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	19 000 000 19 000 000	19 000 000 19 000 000

Göteborg den 16 / 5 2019



Anton Tapper


Fanny Lundqvist


Åsa Larsson


Ingrid Thimfors

Min revisionsberättelse har lämnats 17 maj 2019


Jan Håkansson
Auktoriserad revisor