



Årsredovisning 2021



Brf Anders Zornsgatan 21

Org nr 769615-9016

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Anders Zornsgatan 21, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenhet 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 2 lokaler. Den totala boytan är 1 870 kvm varav 1 577 kvm avser bostadsrätter. Lokalytan är 79 kvm enligt föreningens senaste fastighetsdeklaration. Föreningen har tomträttsinnehav.

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 fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar via Nordic.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift erläggs med 1 459 kr/lägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 48 786 000 kr, varav byggnadsvärdet är 22 786 000 kr och markvärde 26 000 000 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 715 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker 0,15 % av taxeringsvärdet enligt stadgarna (73 179 kr).

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2021 haft följande sammansättning:

Charlotte Rosén	Ordförande
Anna Skans	Kassör
Jörgen Olsson	Ledamot
Ronny Olsson	Ledamot
Hedvig Ahlstrand	Ledamot
Ingrid Thimfors	Suppleant
Tove Kristiansson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 12 protokollförda sammanträden. För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Länsförsäkringar.

Revisorer

Jan Håkansson, Auktoriserad revisor
Mazars AB

Valberedning

Nikolai Waldman
Joesfina Nerell

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Översynen av värmesystemet som påbörjades 2020 har färdigställts under året.

Det har varit mycket spring och många besök i alla lägenheter, men nu ska alla ha fungerande element som ger värme under den kalla årstiden.

Ett annat större arbete som gjorts är dränering på parkeringen, nu slipper vi en "sjö" varje gång det regnar och även klagomål från vår grannförening som fick ta del av en större mängd av vårt regnvatten.

Övrigt värt att notera är att föreningen har bytt operatör från Com Hem till Telenor för TV och bredband samt att föreningen har ansökt om och fått beviljat bidrag från Naturvårdsverket till att sätta upp laddstolpar för elbilar på parkeringen. Offerter har tagits in under årets sista månader och arbetet med laddstolparna kommer att fortsätta in på nästa år.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 38 (38) medlemmar. 6 (3) överlåtelser har skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 837	1 743	1 635	1 595
Resultat efter finansiella poster	-740	-495	-421	-564
Soliditet (%)	63	63	64	64

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	121 448	-9 490 474	-494 556	37 119 187
Disposition av föregående års resultat:		73 179	-567 735	494 556	0
Årets resultat				-740 099	-740 099
Belopp vid årets utgång	46 982 769	194 627	-10 058 209	-740 099	36 379 088

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 058 209
årets förlust	-740 099
	-10 798 308

behandlas så att avsättes till underhållsfond	73 179
ianspråktagande underhållsfond	-194 000
i ny räkning överföres	-10 677 487
	-10 798 308

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01	2020-01-01
	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 836 986	1 743 045
Övriga rörelseintäkter		4 419	20 959
Summa rörelseintäkter		1 841 405	1 764 004
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 598 517	-1 211 220
Övriga externa kostnader	5	-82 242	-137 797
Personalkostnader	6	-31 738	-31 075
Avskrivningar		-594 328	-594 328
Summa rörelsekostnader		-2 306 825	-1 974 420
Rörelseresultat		-465 420	-210 416
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-274 679	-284 140
Summa finansiella poster		-274 679	-284 140
Resultat efter finansiella poster		-740 099	-494 556
Årets resultat		-740 099	-494 556

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	55 520 188	56 114 516
Summa materiella anläggningstillgångar		55 520 188	56 114 516
Summa anläggningstillgångar		55 520 188	56 114 516
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 975	0
Övriga fordringar	8	1 857 268	2 270 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	91 696	76 857
Summa kortfristiga fordringar		1 953 939	2 347 710
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 729	4 510
Summa kassa och bank		7 729	4 510
Summa omsättningstillgångar		1 961 668	2 352 220
SUMMA TILLGÅNGAR		57 481 856	58 466 736

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		46 982 769	46 982 769
Fond för yttre underhåll		194 627	121 448
Summa bundet eget kapital		47 177 396	47 104 217
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 058 209	-9 490 474
Årets resultat		-740 099	-494 556
Summa fritt eget kapital		-10 798 308	-9 985 030
Summa eget kapital		36 379 088	37 119 187
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	16 216 002	20 598 002
Summa långfristiga skulder		16 216 002	20 598 002
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	4 382 000	182 000
Leverantörsskulder		209 576	247 900
Skatteskulder		3 390	2 364
Övriga skulder		68 811	68 188
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	222 988	249 095
Summa kortfristiga skulder		4 886 765	749 547
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 481 855	58 466 736

Kassaflödesanalys

	Not 1	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-740 098	-494 556
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		594 328	594 328
Förändring skatteskuld/fordran		1 026	-1 308
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-144 744	98 464
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-50 534	-44 206
Förändring av kortfristiga skulder		-63 807	209 126
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-259 085	263 384
Finansieringsverksamheten			
Förändring av skulder till kreditinstitut		-182 000	-182 186
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-182 000	-182 186
Årets kassaflöde		-441 085	81 198
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		2 229 311	2 148 113
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 788 226	2 229 311

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

	2021	2020
Årsavgifter	1 127 196	1 105 092
Hysesintäkter	659 889	632 270
Kabel-TV och bredband	47 040	0
Övriga intäkter	7 764	7 254
Outhyrda lokaler	-4 869	-1 554
Öres- och kronutjämning	-34	-17
	1 836 986	1 743 045

Not 3 Driftskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	114 463	105 109
Snöröjning/sandning	16 198	35 511
Fastighetsel	48 177	47 674
Uppvärmning	247 678	211 607
Vatten och avlopp	62 448	48 994
Avfallshantering	24 873	49 604
Försäkringskostnader	45 628	44 183
Kabel-tv /bredband	57 428	24 938
Tomträttsavgäld	159 204	159 204
Övriga driftskostnader	3 071	6 501
Fastighetsskatt	1 860	1 860
Kommunal fastighetsavgift	43 770	42 870
Fast.skatt/avgift ändrad tax	126	-236
	824 924	777 819

Not 4 Reparationer och underhåll

	2021	2020
Planteringar, träd och buskar	1 514	0
Planerat underhåll (samlingsk)	563 311	371 398
Reparationer övrigt	191 412	51 421
Reparationer nycklar/ dörrar	7 555	0
Reparation tvättstuga	9 801	10 582
	773 593	433 401

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Hemsida	759	611
Revisionsarvode	22 303	20 684
Ekonomisk förvaltning	48 221	47 224
Bankkostnader	1 600	2 200
Övriga poster	9 359	3 601
Upprättande av underhållsplan	0	42 046
Projektledning	0	21 431
	82 242	137 797

Not 6 Personalkostnader

	2021	2020
Styrelsearvode	24 150	23 646
Sociala avgifter	7 588	7 429
	31 738	31 075

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 432 847	59 432 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 432 847	59 432 847
Ingående avskrivningar	-3 318 331	-2 724 003
Årets avskrivningar	-594 328	-594 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 912 659	-3 318 331
Utgående redovisat värde	55 520 188	56 114 516
Taxeringsvärde byggnader	22 786 000	22 786 000
Taxeringsvärde mark	26 000 000	26 000 000
	48 786 000	48 786 000
Taxeringsvärde bostäder	46 600 000	46 600 000
Taxeringsvärde lokaler	186 000	186 000
	46 786 000	46 786 000

Not 8 Övriga fodringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	76 771	46 051
Avräkningskonto förvaltare	1 780 497	2 224 802
	1 857 268	2 270 853

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Försäkring	19 245	18 685
Com Hem	20 095	6 316
Göteborgs stad	39 801	39 801
Ekonomisk förvaltning	12 554	12 055
	91 695	76 857

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2021-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
SEB 38854232	1,49	2022-06-28	4 200 000	4 200 000
SEB 38854283	2,28	2023-06-28	4 400 000	4 400 000
Wallenstam			3 505 261	3 505 261
HB 595816	1,30	2028-06-30	8 492 741	8 674 741
			20 598 002	20 780 002

Kortfristig del av långfristig skuld	4 382 000	182 000
--------------------------------------	-----------	---------

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer att förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 182 000 kr

Lån som förfaller inom ett år: 4 200 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader	904	2 249
Styrelsearvoden	13 620	13 270
Sociala avgifter	4 280	4 169
Fastighetsel	4 559	4 419
Fjärrvärme	39 788	31 338
Avfallskostnader	6 053	6 331
Vatten och avlopp	14 234	14 954
Fastighetsskötsel	9 164	8 838
Förutbetalda avgifter och hyror	130 385	163 526
	222 987	249 094

Not 12 Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
	19 000 000	19 000 000

Göteborg den ____ / ____ 2022

Charlotte Rosén

Anna Skans

Jörgen Olsson

Ronny Olsson

Hedvig Ahlstrand

Min revisionsberättelse har lämnats

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor