



Årsredovisning 2022



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 2022. 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 1 519 kr/lägenhet, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokaler.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Taxeringsvärdet är 52 209 000 kr, varav byggnadsvärdet är 25 209 000 kr och markvärde 27 000 000 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 framtagen underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 745 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till yttre fond sker 0,15 % av taxeringsvärdet enligt stadgarna (78 314 kr).

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 4 maj 2022 haft följande sammansättning:

Charlotte Rosén	Ordförande
Anna Skans	Kassör
Jörgen Olsson	Ledamot
Ronny Olsson	Ledamot
Hedvig Ahlstrand	Ledamot
Evelina Ericsson	Suppleant
Tove Kristiansson	Suppleant

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter två i förening. Styrelsen har under året haft 9 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

Föreningen har under året färdigställt arbetet med att sätta upp laddstolpar för elbilar på halva parkeringen. Något som vi också fått bidrag till från Naturvårdsverket.

Vid halvårsskiftet återlämnades en av föreningens hyresrätter, vilket enligt gällande avtal gick tillbaka till Wallenstam för försäljning. Likviden från Wallenstam har också avtalsenligt gått till att amortera ner på lånet från Wallenstam. Därmed återstår fyra hyresrätter i föreningen.

En rensning av cyklar har gjorts och två herrelösa cyklar har rustats och fungerar nu som låncyklar för föreningens medlemmar.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 43 (38) medlemmar. 4 (6) överlåtelser har skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 868	1 837	1 743	1 635
Resultat efter finansiella poster	36	-740	-495	-421
Soliditet (%)	67	63	63	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.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 982 769	194 627	-10 058 209	-740 099	36 379 088
Ökning av insatskapital	1 914 739				1 914 739
Disposition av föregående års resultat:		-120 821	-619 278	740 099	0
Årets resultat				35 983	35 983
Belopp vid årets utgång	48 897 508	73 806	-10 677 487	35 983	38 329 810

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 677 487
årets vinst	35 983
	-10 641 504

behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	78 314
i ny räkning överföres	-10 719 818
	-10 641 504

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01	2021-01-01
	1	-2022-12-31	-2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 867 749	1 836 986
Övriga rörelseintäkter		17 311	4 419
Summa rörelseintäkter		1 885 060	1 841 405
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-848 514	-1 598 517
Övriga externa kostnader	5	-82 889	-82 242
Personalkostnader	6	-24 929	-31 738
Avskrivningar		-613 202	-594 328
Summa rörelsekostnader		-1 569 534	-2 306 825
Rörelseresultat		315 526	-465 420
Finansiella poster			
Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter		76	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-279 619	-274 679
Summa finansiella poster		-279 543	-274 679
Resultat efter finansiella poster		35 983	-740 099
Årets resultat		35 983	-740 099

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	54 925 860	55 520 188
Inventarier, verktyg och installationer	8	169 867	0
Summa materiella anläggningstillgångar		55 095 727	55 520 188
Summa anläggningstillgångar		55 095 727	55 520 188
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 370	4 975
Övriga fordringar	9	1 822 078	1 857 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	94 956	91 696
Summa kortfristiga fordringar		1 921 404	1 953 939
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		214 033	7 729
Summa kassa och bank		214 033	7 729
Summa omsättningstillgångar		2 135 437	1 961 668
SUMMA TILLGÅNGAR		57 231 164	57 481 856

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 897 508	46 982 769
Fond för yttre underhåll		73 806	194 627
Summa bundet eget kapital		48 971 314	47 177 396
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 677 487	-10 058 209
Årets resultat		35 983	-740 099
Summa fritt eget kapital		-10 641 504	-10 798 308
Summa eget kapital		38 329 810	36 379 088
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 719 263	16 216 002
Summa långfristiga skulder		9 719 263	16 216 002
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 782 000	4 382 000
Leverantörsskulder		90 535	209 576
Skatteskulder		4 617	3 390
Övriga skulder		64 870	68 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	240 069	222 988
Summa kortfristiga skulder		9 182 091	4 886 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		57 231 164	57 481 855

Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		35 983	-740 098
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		613 202	594 328
Förändring skatteskuld/fordran		1 227	1 026
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		650 412	-144 744
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		646	-50 534
Förändring av kortfristiga skulder		-105 901	-63 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten		545 157	-259 085
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-188 741	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-188 741	0
Finansieringsverksamheten			
Förändring insatskapital		1 914 739	0
Förändring av skulder till kreditinstitut		-2 096 739	-182 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-182 000	-182 000
Årets kassaflöde		174 416	-441 085
Likvida medel och avräkningskonto			
Likvida medel och avräkningskonto vid årets början		1 788 226	2 229 311
Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut		1 962 642	1 788 226

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

	2022	2021
Årsavgifter	1 174 116	1 127 196
Hysesintäkter	620 450	659 889
Kabel-TV och bredband	79 296	47 040
Outhyrda lokaler	-20 312	-4 869
Öres- och kronutjämning	-14	-34
El	1 762	0
Övriga intäkter	12 451	7 764
	1 867 749	1 836 986

Not 3 Driftskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	113 698	114 463
Snöröjning/sandning	16 597	16 198
Fastighetsel	50 609	48 177
Uppvärmning	248 879	247 678
Vatten och avlopp	60 550	62 448
Avfallshantering	24 174	24 873
Försäkringskostnader	47 268	45 628
Kabel-tv /bredband	80 382	57 428
Tomträttsavgäld	159 204	159 204
Övriga driftskostnader	5 761	3 071
Fastighetsskatt	2 090	1 860
Kommunal fastighetsavgift	45 570	43 770
Fast.skatt/avgift ändrad tax	0	126
Systematiskt brandskyddsarbete	2 070	0
Trädgårdsskötsel	2 601	0
Besiktning	6 070	0

	865 523	824 924
Not 4 Reparationer och underhåll		
	2022	2021
Planteringar, träd och buskar	0	1 514
Planerat underhåll (samlingsk)	-56 942	563 311
Reparationer övrigt	31 408	191 412
Reparationer nycklar/ dörrar	0	7 555
Reparation tvättstuga	8 526	9 801
	-17 008	773 593
Not 5 Övriga externa kostnader		
	2022	2021
Hemsida	909	759
Revisionsarvode	24 452	22 303
Ekonomisk förvaltning	54 848	48 221
Bankkostnader	1 880	1 600
Övriga poster	800	9 359
	82 889	82 242
Not 6 Personalkostnader		
	2022	2021
Styrelsearvode	18 970	24 150
Sociala avgifter	5 959	7 588
	24 929	31 738
Not 7 Byggnader och mark		
	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 432 847	59 432 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 432 847	59 432 847
Ingående avskrivningar	-3 912 659	-3 318 331
Årets avskrivningar	-594 328	-594 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 506 987	-3 912 659
Utgående redovisat värde	54 925 860	55 520 188
Taxeringsvärde byggnader	25 209 000	22 786 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	26 000 000
	52 209 000	48 786 000
Taxeringsvärde bostäder	52 000 000	46 600 000
Taxeringsvärde lokaler	209 000	186 000
	52 209 000	46 786 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Inköp	188 741	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 741	0
Ingående avskrivningar	-18 874	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 874	0
Utgående redovisat värde	169 867	0

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	73 457	76 771
Avräkningskonto förvaltare	1 748 608	1 780 497
Feldragen bankavgift	13	0
1 822 078	1 857 268	

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	20 016	19 245
Telenor Sverige AB	22 274	20 095
Göteborgs stad	39 801	39 801
Ekonomisk förvaltning	12 865	12 554
94 956	91 695	

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
SEB 38854232	1,49	2022-06-28	0	4 200 000
SEB 38854283	2,28	2023-06-28	4 400 000	4 400 000
Wallenstam			1 590 522	3 505 261
HB 595816	1,30	2028-06-30	8 310 741	8 492 741
HB 779501	4,20	2023-03-28	4 200 000	0
			18 501 263	20 598 002
Kortfristig del av långfristig skuld			8 782 000	4 382 000

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: 8 600 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader	1 320	904
Styrelsearvoden	13 270	13 620
Sociala avgifter	4 169	4 280
Fastighetsel	5 205	4 559
Fjärrvärme	39 513	39 788
Avfallskostnader	5 920	6 053
Vatten och avlopp	11 459	14 234
Fastighetsskötsel	9 024	9 164
Förutbetalda avgifter och hyror	150 189	130 385
	240 069	222 987

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
	19 000 000	19 000 000

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Charlotte Rosén
Ordförande

Anna Skans

Jörgen Olsson

Ronny Olsson

Hedvig Ahlstrand

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor