



Årsredovisning 2023



Brf Anders Zornsgatan 21

Org nr 769615-9016

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Styrelsen för Brf Anders Zornsgatan 21, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023. 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 26 bostadsrätter, 4 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. Tomträttsavtal gäller till och med 2025-05-21. Tomträttsavgäld uppgår till 159 tkr/ år.

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 1 589 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.

Underhållsplan

Föreningen håller på att se över en befintlig underhållsplan.

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 790 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 24 maj 2023 haft följande sammansättning:

Adam Forsberg	Ordförande
Anna Skans	Kassör
Evelina Ericsson	Ledamot
Ronny Olsson	Ledamot
Hedvig Ahlstrand	Ledamot
Axel Hansson	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

Martin Johansson
Josefina Nerell

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I juni 2023 förföll ett bundet lån hos SEB. Handelsbanken gav vid tidpunkten bästa villkoren, varför lånet flyttades över till Handelsbanken. Lånet amorterades samtidigt med 700 tkr. Ränta rörlig 3 månader. Föreningen har bytt fastighetsskötare och har skrivit kontrakt med Wira AB, något som många medlemmar har upplevt positivt. Till vintern så tecknades även ett tilläggskontrakt gällande snöskottning. I slutet av året förhandlades det med en hyresgäst och hyresrätten återlämnades till föreningen per den sista december.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Som tidigare informerats så lämnades en hyresrätt tillbaka till föreningen per sista december 2023. Enligt gällande avtal såldes lägenheten till Wallenstam i början på januari 2024. I samband med överlåtelsen löstes lånet till Wallenstam i sin helhet och resterande del som tillföll föreningen användes till en extra amortering på lån i Handelsbanken med 300 tkr. Föreningen har nu tre kvarvarande hyresrätter som samtliga tillfaller föreningen den dag de återlämnas.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 43 (43) medlemmar. 10 (4) överlåtelser har skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 891	1 868	1 837	1 743
Resultat efter finansiella poster	-264	36	-740	-495
Soliditet (%)	68	67	63	63
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	790	746	715	701
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	9 422	9 493	10 568	10 662
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 173	11 732	13 062	13 177
Sparande per kvm (kr/kvm)	179	304	214	242
Räntekänslighet (%)	14	16	18	19
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	198	185	184	158
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	66	62	61	63

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.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

I nyckeltalet årsavgifter per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade.

Skuldsättning/kvm(kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten – väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder x 0,01 dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.
En nyckeltal i årsredovisningen som tas med för första gången.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Upplysning om förlust:

Föreningen har ett underskott på 264 tkr. Den största orsaken till förlusten är en högre ränta vilket har lett till en ökad lånekostnad med 50% jämfört med föregående år.
Avskrivning på fastigheten motsvarar 613 tkr. Bortser man från avskrivningen har föreningen ett positivt resultat.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	48 897 508	73 806	-10 677 487	35 983	38 329 810
Disposition av föregående års resultat:		78 314	-42 331	-35 983	0
Årets resultat				-264 266	-264 266
Belopp vid årets utgång	48 897 508	152 120	-10 719 818	-264 266	38 065 544

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 719 818
årets förlust	-264 266
	-10 984 084

behandlas så att reservering fond för yttre underhåll	78 314
i ny räkning överföres	-11 062 398
	-10 984 084

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 895 158	1 867 749
Övriga rörelseintäkter		4 617	17 311
Summa rörelseintäkter		1 899 775	1 885 060
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-984 581	-848 514
Övriga externa kostnader	5	-114 709	-82 889
Personalkostnader	6	-34 497	-24 929
Avskrivningar		-613 202	-613 202
Summa rörelsekostnader		-1 746 989	-1 569 534
Rörelseresultat		152 786	315 526
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 478	76
Räntekostnader och liknande resultatposter		-421 530	-279 619
Summa finansiella poster		-417 052	-279 543
Resultat efter finansiella poster		-264 266	35 983
Årets resultat		-264 266	35 983

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	54 331 532	54 925 860
Inventarier, verktyg och installationer	8	150 993	169 867
Summa materiella anläggningstillgångar		54 482 525	55 095 727
Summa anläggningstillgångar		54 482 525	55 095 727
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	4 370
Övriga fordringar	9	1 348 568	1 822 078
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	98 617	94 956
Summa kortfristiga fordringar		1 447 185	1 921 404
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		219 688	214 033
Summa kassa och bank		219 688	214 033
Summa omsättningstillgångar		1 666 873	2 135 437
SUMMA TILLGÅNGAR		56 149 398	57 231 164

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 897 508	48 897 508
Fond för yttre underhåll		152 120	73 806
Summa bundet eget kapital		49 049 628	48 971 314
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 719 818	-10 677 487
Årets resultat		-264 266	35 983
Summa fritt eget kapital		-10 984 084	-10 641 504
Summa eget kapital		38 065 544	38 329 810
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	9 537 263	9 719 263
Summa långfristiga skulder		9 537 263	9 719 263
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 082 000	8 782 000
Leverantörsskulder		149 160	90 535
Skatteskulder		6 552	4 617
Övriga skulder		70 363	64 870
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	238 516	240 069
Summa kortfristiga skulder		8 546 591	9 182 091
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 149 398	57 231 164

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-264 266

35 983

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

613 202

613 202

Förändring skatteskuld/fordran

1 935

1 227

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

350 871

650 412

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

43 664

646

Förändring av kortfristiga skulder

62 565

-105 901

Kassaflöde från den löpande verksamheten

457 100

545 157

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-188 741

Kassaflöde från investeringsverksamheten

0

-188 741

Finansieringsverksamheten

Förändring insatskapital

0

1 914 739

Förändring av skulder till kreditinstitut

-882 000

-2 096 739

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-882 000

-182 000

Årets kassaflöde

-424 900

174 416

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

1 962 641

1 788 225

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

1 537 741

1 962 641

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 %
Laddstolpar	10 %

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

	2023	2022
Årsavgifter*	1 239 711	1 174 116
Hysesintäkter	561 344	620 450
Kabel-TV och bredband	79 744	79 296
Outhyrda lokaler	0	-20 312
Öres- och kronutjämning	-31	-14
El	5 707	1 762
Övriga intäkter	8 683	12 451
	1 895 158	1 867 749

* I årsavgiften ingår värme och vatten.

Not 3 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetskötsel	65 915	113 698
Snöröjning/sandning	58 305	16 597
Fastighetsel	59 373	50 609
Uppvärmning	264 309	248 879
Vatten och avlopp	61 706	60 550
Avfallshantering	28 891	24 174
Försäkringskostnader	50 558	47 268
Kabel-tv /bredband	89 098	80 382
Tomträttsavgäld	159 204	159 204
Fastighetsskatt	2 090	2 090
Kommunal fastighetsavgift	47 670	45 570
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2 070
Trädgårdsskötsel	1 722	2 601
Besiktning	0	6 070
Städning	44 046	0
Övriga driftskostnader	7 066	5 761
	939 953	865 523

Not 4 Reparationer och underhåll

	2023	2022
Underhåll värme	0	-56 942
Reparationer övrigt	44 127	31 408
Reparationer nycklar/ dörrar	500	0
Reparation tvättstuga	0	8 526
	44 627	-17 008

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Hemsida	946	909
Revisionsarvode	21 457	24 452
Ekonomisk förvaltning	54 478	54 848
Bankkostnader	2 644	1 880
Juridisk konsultation	31 056	0
Övriga externa tjänster	3 154	0
Övriga förvaltningskostnader	974	800
	114 709	82 889

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	26 250	18 970
Sociala avgifter	8 247	5 959
	34 497	24 929

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 432 847	59 432 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 432 847	59 432 847
Ingående avskrivningar	-4 506 987	-3 912 659
Årets avskrivningar	-594 328	-594 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 101 315	-4 506 987
Utgående redovisat värde	54 331 532	54 925 860
Taxeringsvärde byggnader	25 209 000	25 209 000
Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
	52 209 000	52 209 000
Taxeringsvärde bostäder	52 000 000	52 000 000
Taxeringsvärde lokaler	209 000	209 000
	52 209 000	52 209 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	188 741	0
Inköp	0	188 741
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 741	188 741
Ingående avskrivningar	-18 874	0
Årets avskrivningar	-18 874	-18 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-37 748	-18 874
Utgående redovisat värde	150 993	169 867

Not 9 Övriga fodringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	30 515	73 457
Avräkningskonto förvaltare	1 318 053	1 748 608
Feldragen bankavgift		13
	1 348 568	1 822 078

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Försäkring	21 816	20 016
Telenor Sverige AB	23 725	22 274
Göteborgs stad	39 801	39 801
Ekonomisk förvaltning	13 275	12 865
	98 617	94 956

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 38854283			0	4 400 000
HB 595816	1,30	2028-06-30	8 128 741	8 310 741
HB 779501	4,87	2024-03-28	4 200 000	4 200 000
HB 866597	4,80	2024-06-30	3 700 000	0
Wallenstam			1 590 522	1 590 522
			17 619 263	18 501 263
Kortfristig del av långfristig skuld			8 082 000	8 782 000

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.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	1 136	1 320
Styrelsearvoden	13 270	13 270
Sociala avgifter	4 169	4 169
Fastighetsel	5 136	5 205
Fjärrvärme	41 026	39 513
Avfallskostnader	3 526	5 920
Vatten och avlopp	5 161	11 459
Fastighetsskötsel	0	9 024
Förutbetalda avgifter och hyror	155 747	150 189
Juridisk konsultation	9 345	0
	238 516	240 069

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
	19 000 000	19 000 000

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Adam Forsberg
Ordförande

Anna Skans

Evelina Ericsson

Ronny Olsson

Hedvig Ahlstrand

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

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2023_Brf_Anders_Zornsgatan_21.pdf

Kvittensen skapad: 2024-05-06 10:39:57

Dokumentet är undertecknat av:

 ADAM FORSBERG (19920423XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-03 13:18:24
 ANNA SKANS (19640907XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-03 08:48:04
 EVELINA PERSDOTTER ERICSSON (19940806XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-03 08:49:54
 Ronny Olsson (19570925XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-03 08:42:29
 Hedvig Elisabeth Sofia Ahlstrand (19730725XXXX) Styrelsemedlem	2024-05-03 11:58:01
 Jan Daniel Håkansson (19661012XXXX) Revisor	2024-05-06 10:39:57



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2023_Brf_Anders_Zornsgatan_21.pdf (262032 byte)

0FF394246E9AC786BE2BFBD56C82F5F7D74C0A34095115D69599BA30AAFBD1AA1C98B217645E9A3730D5
F70F3E70A7478B2570111D695FDBB66720E0967DC4EA

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

