allabrf.se

Årsredovisning för

Brf Anders Zornsgatan 21

769615-9016

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Tilläggsupplysningar	7
Upplysningar till resultaträkning	7-8
Upplysningar till balansräkning	9-10
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Anders Zornsgatan 21, 769615-9016 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2025.
- Större underhåll kommer ske de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Föreningens ändamål
Bostadsrättsföreningen som har sitt säte i Göteborg har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen
Bostadsrättsföreningen köpte fastigheten 2015-06-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-20 och nuvarande stadgar registrerades 2014-11-06 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet
Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsförteckning:	*Förvärv*	*Kommun*
Torp 24:4	2015	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrivs om 2025.

Fastigheten är fullförsäkrad via IF Skadeförsäkring.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Fastighetens värdeår är 1986.

Byggnadens totalyta är 1993 kvm, varav 1870 kvm utgör lägenhetsyta och 123 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler
Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätter samt 5 lägenheter och 5 lokaler med hyresrätt.
Lägenhetsfördelning:
3 st 1 rok
19 st 2 rok
3 st 3 rok
3 st 4 rok
2 st 5 rok

Verksamhet i lokalernaYta

Lager, yta 63 kvm, uthyrt fr o m 2015-06-01*
Lager, yta 16 kvm, uthyrt fr o m 2015-11-01
Övrigt, yta 26 kvm, uthyrt fr o m 2015-06-01*
Lager, yta 9 kvm, vakant
Lager, yta 9 kvm, uthyrt 2015-10-05

*Uthyrt innan föreningen tillträde fastigheten

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelse
Styrelsen har haft följande sammanställning

Namn	*Roll*
Ida Larsson	Ledamot
Lisbeth Stals	Ledamot
Mathias Olausson	Ledamot
Nikolai Waldman	Ledamot

Suppleant
Magnus Nerö

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

Stämmor
Extra föreningsstämma hölls 2015-09-23 med anledning av val av styrelse.

Auktoriserad revisor
Jan Håkansson
Acrevi Revision AB

Väsentliga händelser 2015
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 som viktigt för att hålla fastigheten i skick har styrelsen beslutat att bekosta 100 000 kr för varje badrum som medlemmar väljer att renovera. Under 2015 har fyra renoveringar genomförts, vilket har belastat resultatet negativt med 400 000 kr. Likvida medel för hela föreningens beräknade renoveringsbehov finns avsatta på bankkonto hos föreningen.

Byggnadens tekniska status
Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och stäcker sig fram till 2025.
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll
Tvättmaskin, år 2015, inköp av ny tvättmaskin.
Badrumsrenoveringar, år 2015, 3/32 genomförda 2015. Fler planeras 2016.

Planerat underhåll
Ny dränering baksidan, år 2016, utförs maj
Besiktning fönster, tak, fasad och balkonger, år 2016, utförs april
Badrumsrenoveringar, år 2016, fortsättning enl underhållsplan

Förvaltning
Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Teknisk förvaltning, NordicLife
Snöröjning, Fontic
Renova, hämtning av återvinningsmaterial

Ekonomisk förvaltning. NordicLife

Övrig information

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 området.

I vårt kvarter finns mataffär, restauranger och diverse butiker.

Flerårsöversikt

	2015	*2014-12-31*	*2013-12-31*	*Belopp i kr* *2012-12-31*
Nettoomsättning	928 811	-	-	-
Resultat efter finansiella poster	-537 300	-	-	-
Soliditet, %	68			

Resultatdisposition

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastightestaxeringen 2013, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2016.

För hyreshus blir avgifter 1243 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
årets resultat	-537 300
Totalt	-537 300
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	42 567
balanseras i ny räkning	-579 867
Summa	-537 300

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-01-01-2015-12-31*	*2014-01-01-2014-12-31*
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	*2*	928 811	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		928 811	-
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter	*3*	-834 831	-
Övriga externa kostnader	*4*	-130 291	-
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	*5*	-346 691	-
Summa rörelsekostnader		-1 311 813	-
Rörelseresultat		-383 002	-
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-154 298	-
Summa finansiella poster		-154 298	-
Resultat efter finansiella poster		-537 300	-
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-537 300	-
Skatter			
Årets resultat		-537 300	-

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	*6*	59 086 156	-
Summa materiella anläggningstillgångar		59 086 156	-
Summa anläggningstillgångar		59 086 156	-
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		21 250	-
Övriga fordringar	*7*	7 096	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*8*	59 726	-
Summa kortfristiga fordringar		88 072	-
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 305 513	-
Summa kassa och bank		9 305 513	-
Summa omsättningstillgångar		9 393 585	-
SUMMA TILLGÅNGAR		68 479 741	-

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2015-12-31*	*2014-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*9*		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		46 982 769	-
Summa bundet eget kapital		46 982 769	-
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-537 300	-
Summa fritt eget kapital		-537 300	-
Summa eget kapital		46 445 469	-
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*10*	18 186 415	-
Övriga skulder / Wallenstam		3 505 261	-
Summa långfristiga skulder		21 691 676	-
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		185 278	-
Skatteskulder		23 958	-
Övriga skulder	*11*	71 384	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*12*	61 976	-
Summa kortfristiga skulder		342 596	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		68 479 741	-

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	19 000 000	Inga
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	*Inga*	*Inga*
Summa ställda säkerheter	**19 000 000**	**-**

Ansvarsförbindelser

Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	*Per år*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%

Upplysningar till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetesintäkter

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Årsavgifter	588 231	-
Hyresintäkter	340 580	-
Summa	**928 811**	**-**

Not 3 rörelsekostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Driftkostnader		
El	27 207	-
Fjärrvärme	115 431	-
Vatten	62 210	-
Renhållning	59 921	-
	264 769	-
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / städ	71 612	
Kabel TV	11 743	-
	83 355	-
Löpande reparationer o underhåll		
Övriga	25 171	-
	25 171	-
Planerat underhåll		
Planerat underhåll underhållsplan	37 578	-
Badrumsrenoveringar	400 000	-
	437 578	-
Fastighetsavgift	23 958	-
Summa	**834 831**	**-**

Not 4 övriga externa kostnader

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-12-31*
Medlemsavgifter	1 728	-
Företagsförsäkringar	19 854	-
Ekonomisk förvaltning	24 427	-
Tomträttsavgälder	79 602	-
Övriga	4 680	-
	130 291	**-**

Not 5 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2015-01-01-2015-12-31	*2014-01-01-2014-12-31*
Byggnader	346 691	-
Summa	**346 691**	**-**

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader

	2015-12-31	*2014-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	59 432 847	-
	59 432 847	-
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning enligt plan	-346 691	-
	-346 691	-
Redovisat värde vid årets slut	**59 086 156**	**-**
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 987 000	-
Taxeringsvärde mark	10 391 000	-
	28 378 000	**-**
Varav taxeringsvärde lokaler		
Taxeringsvärde byggnad lokaler	187 000	-
Taxeringsvärde mark lokaler	191 000	-
	378 000	**-**

Fastigheten förvärvades genom att bostadsrättsföreningen förvärvade alla andelar i den ekonomiska föreningen Torp 24:4 (org.nr. 769609-0294). Fastigheten köptes därifrån och bostadsrättsföreningen är nu lagfaren ägare. Andelarna i den ekonomiska föreningen tas inte upp till något värde i bokföringen, men de ägs fortfarande av bostadsrättsföreningen. Styrelsen planerar att antingen fusionera eller likvidera den ekonomiska föreningen så snart det är möjligt.

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	*2014-12-31*
-Skattekonto	-49	-
-Övriga fordringar	4 352	
-Utlägg	2 606	
-Övrigt	187	
	7 096	**-**

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
-Förutbetalda kostnader	59 725	-
Redovisat värde vid årets slut	**59 725**	**-**

Not 9 Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	*Förändring under året*	*Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut*	*Belopp vid årets utgång*
Inbetalda insatser	-			46 982 769
Summa bundet kapital	**-**	**-**	**-**	**46 982 769**
Årets resultat	-	-537 300		-537 300
Balanserat resultat	**-**	**-537 300**	**-**	**-537 300**
Summa eget kapital	**-**	**-537 300**	**-**	**46 445 469**

Not 10 Långfristiga skulder

	Ränta %	*2015-12-31*	*Nästa villkor-förändring*
SE-Banken		18 186 415	
		18 186 415	
38854232	0,79	4 200 000	2017-06-28
38854267	1,59	4 300 000	2020-06-28
38854283	2,28	4 400 000	2023-06-28
38854305	0,46	5 286 415	2017-06-28
		18 186 415	

Not 11 Övriga skulder

	2015-12-31	*2014-12-31*
Momsskulder	7 204	-
Ek.för Torp 24:4	64 180	
	71 384	**-**

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	*2014-12-31*
Upplupen räntekostnad	52 670	-
Förutbetalda årsavgifter	9 306	-
	61 976	**-**

Brf Anders Zornsgatan 21
769615-9016

Underskrifter

Göteborg och 20160512

Ida Larsson
Ledamot

Lisbeth Stals
Ledamot

Mathias Olausson
Ledamot

Nikolai Waldman
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 13 maj 2016

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor, Acrevi Revision AB

allabrf.se

ACREVI REVISION

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i 1046 - Brf Anders Zornsgatan 21
Org.nr. 769615-9016

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för 1046 - Brf Anders Zornsgatan 21 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.
En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.
Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2014 har inte varit föremål för revision och någon revision av jämförelsetalen i årsredovisningen för år 2014 har därmed inte utförts.

allabrf.se

ACREVI REVISION

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för 1046 - Brf Anders Zornsgatan 21 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 13 maj 2016

Jan Håkansson
Auktoriserad revisor