

Årsredovisning 2020

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 ombildning.

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 utgifter och fondavsättningar.

Årsstämma

= Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Anders Zornsgatan 21, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020. 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 1 429 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 701 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 10.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 14 maj 2020 haft följande sammansättning:

Peter Martinsson	Ledamot
Anna Skans	Kassör
Emma Holm	Ledamot avgick dec 2020
Jörgen Olsson	Ledamot
Ronny Olsson	Ledamot
Filip Eklund	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 revisör
Mazars AB

Valberedning

Nikolai Waldman
Joesfina Nerell

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har en fuktskada i badrummet för en av hyresgästerna åtgärdats samt att arbetet med att se över fastighetens värmesystem har påbörjats. Styrelsen har gjort en översyn av alla förråd - både källare- och vindsförråd - och samtliga lägenheter har nu tillgång till ett eget förråd.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Årsavgifter	1 105 092	1 083 444
Hyror och övriga intäkter	658 912	554 157
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 664 231	-1 464 282
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	99 772	173 319
Förändring fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	163 798	1 447
Årets amorteringar	-182 372	-182 372
Förändring likvida medel	81 198	-7 706
Likvida medel vid årets början	2 148 114	2 155 820
Likvida medel vid årets slut	2 229 312	2 148 114

Likvida medel inkluderar även avräkningsfordran till Fastum

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 38 (41) medlemmar. 3 (5) överlåtelser har skett.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 743	1 635	1 595	1 576
Resultat efter finansiella poster	-495	-421	-564	-5 476
Soliditet (%)	63	64	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	48 269	-8 996 286	-421 009	37 613 743
Disposition av föregående års resultat:		73 179	-494 188	421 009	0
Årets resultat				-494 556	-494 556
Belopp vid årets utgång	46 982 769	121 448	-9 490 474	-494 556	37 119 187

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-9 490 474
årets förlust	-494 556
	-9 985 030

behandlas så att avsättes till underhållsfond i ny räkning överföres	73 179
	-10 058 209
	-9 985 030

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

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 743 045	1 635 469
Övriga rörelseintäkter		20 959	2 132
Summa rörelseintäkter		1 764 004	1 637 601
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4	-1 211 220	-1 079 283
Övriga externa kostnader	5	-137 797	-78 312
Personalkostnader	6	-31 075	-30 554
Avskrivningar		-594 328	-594 328
Summa rörelsekostnader		-1 974 420	-1 782 477
Rörelseresultat		-210 416	-144 876
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-284 140	-276 133
Summa finansiella poster		-284 140	-276 133
Resultat efter finansiella poster		-494 556	-421 009
Årets resultat		-494 556	-421 009

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	56 114 516	56 708 844
Summa materiella anläggningstillgångar		56 114 516	56 708 844
Summa anläggningstillgångar		56 114 516	56 708 844
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	2 270 853	2 150 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	76 857	75 866
Summa kortfristiga fordringar		2 347 710	2 226 778
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 510	38
Summa kassa och bank		4 510	38
Summa omsättningstillgångar		2 352 220	2 226 816
SUMMA TILLGÅNGAR		58 466 736	58 935 660

Balansräkning

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

46 982 769

46 982 769

Fond för yttre underhåll

121 448

48 269

Summa bundet eget kapital

47 104 217

47 031 038

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-9 490 474

-8 996 286

Årets resultat

-494 556

-421 009

Summa fritt eget kapital

-9 985 030

-9 417 295

Summa eget kapital

37 119 187

37 613 743

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10

20 598 002

20 780 188

Summa långfristiga skulder

20 598 002

20 780 188

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

10

182 000

182 000

Leverantörsskulder

247 900

90 046

Skatteskulder

2 364

3 672

Övriga skulder

68 188

66 662

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

11

249 095

199 349

Summa kortfristiga skulder

749 547

541 729

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

58 466 736

58 935 660

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

	2020	2019
Årsavgifter	1 105 092	1 083 444
Hysesintäkter	630 716	541 240
Övriga intäkter	7 253	10 693
Öres- och kronutjämning	-16	92
	1 743 045	1 635 469

Not 3 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	105 109	119 726
Snöröjning/sandning	35 511	0
Fastighetsel	47 674	41 029
Uppvärmning	211 607	220 205
Vatten och avlopp	48 994	51 217
Avfallshantering	49 604	62 423
Försäkringskostnader	44 183	40 466
Kabel-tv	24 938	24 343
Tomträttsavgäld	159 204	159 204
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	44 494	43 280
Övriga driftskostnader	6 501	4 264
	777 819	766 157

Not 4 Reparationer och underhåll

	2020	2019
Nycklar och lås	0	3 457
Planteringar, träd och buskar	0	11 481
OVK-besiktning	0	36 483
Planerat underhåll (samlingsk)	371 398	216 769
Reparationer övrigt	62 003	44 936
	433 401	313 126

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Hemsida	611	467
Föreningsgemensamma kostnader	0	878
Revisionsarvode	20 684	19 811
Ekonomisk förvaltning	47 224	44 481
Bankkostnader	2 200	1 300
Upprättande av energideklaration	0	7 300
Övriga poster	3 601	4 074
Upprättande av underhållsplan	42 046	0
Projektledning	21 431	0
	137 797	78 311

Not 6 Personalkostnader

	2020	2019
Styrelsearvode	23 646	23 250
Sociala avgifter	7 429	7 304
	31 075	30 554

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	59 432 847	59 432 847
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	59 432 847	59 432 847
Ingående avskrivningar	-2 724 003	-2 129 675
Årets avskrivningar	-594 328	-594 328
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 318 331	-2 724 003
Utgående redovisat värde	56 114 516	56 708 844
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 fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	46 051	2 836
Avräkningskonto förvaltare	2 224 802	2 148 076
	2 270 853	2 150 912

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	18 685	18 024
Com Hem	6 316	6 234
Göteborgs stad	39 801	39 801
Ekonomisk förvaltning	12 055	11 806
	76 857	75 865

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
SEB	1,49	2022-06-28	4 200 000	4 200 000
SEB	1,59	2020-06-28	0	4 300 000
SEB	2,28	2023-06-28	4 400 000	4 400 000
SEB	1,11	2020-06-28	0	4 556 927
Wallenstam			3 505 261	3 505 261
HB	1,30	2028-06-28	8 674 741	0
Kortfristig del			-182 000	-182 000
			20 598 002	20 780 188

Kortfristig del av långsiktig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 182 000 kr

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader	2 249	2 249
Styrelsearvoden	13 270	13 270
Sociala avgifter	4 169	4 169
Fastighetsel	4 419	0
Fjärrvärme	31 338	31 393
Avfallskostnader	6 331	10 627
Vatten och avlopp	14 954	13 716
Fastighetsskötsel	8 838	9 628
Förutbetalda avgifter och hyror	163 526	114 297
	249 094	199 349

Not 12 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	19 000 000	19 000 000
	19 000 000	19 000 000

Göteborg den 27 / 4 2021

Peter Martinsson



Anna Skans



Jörgen Olsson



Ronny Olsson



Filip Eklund



Min revisionsberättelse har lämnats 28 april 2021



Jan Håkansson
Auktoriserad revisor