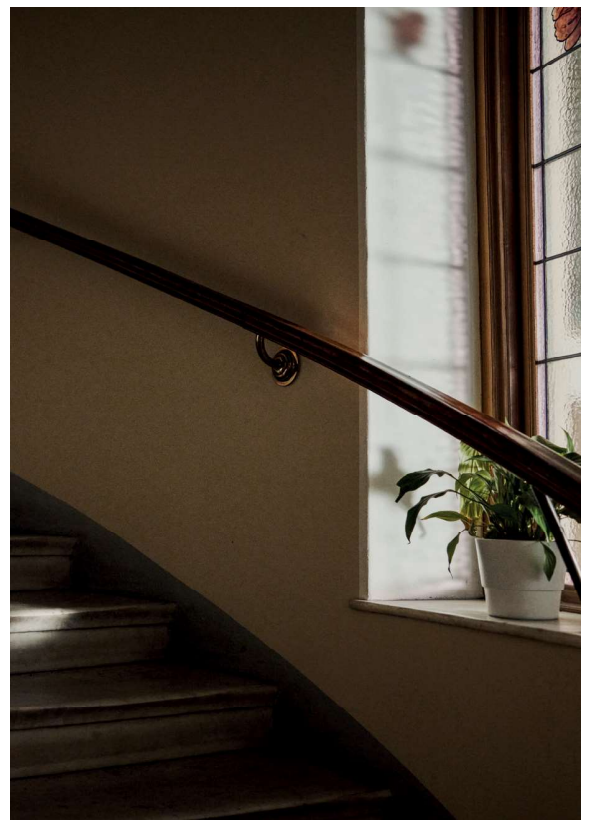




2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Anders Zornsgatan 23



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Anders Zornsgatan 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

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 och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-30 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Gerhard Sjölin	Ordförande
Lars Colliander	Ledamot
Ann Christin Friberg	Ledamot
Jonas Nordström	Ledamot
Peter Johnson	Ledamot
Caroline Löjdqvist	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Mikael Thorell	Ordinarie Extern	Revisionsaktiebolaget Trirev
Tobias Skoog	Ordinarie Intern	

Valberedning

Sara Jungersten
Lennart Sandell

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-16.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torp 24:5	2007	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2025-04-09.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

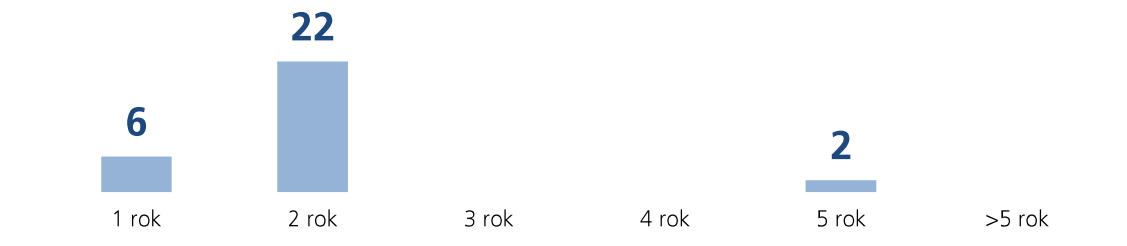
Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1986.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 857 m², varav 1 761 m² utgör lägenhetsyta och 96 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Möteslokal	49 m ²	2021-09-30
Lager	47 m ²	Tillsvidare, 6 månaders uppsägning

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Dränering & Markarbete	2019 - 2020	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Periodiskt underhåll enligt underhållsplan	2021 - 2026	OVK, Översyn värme, uppfräschning källa & tvättstuga

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Wira
Göteborgs Stad Park & Natur IL	Snöröjning, halkbekämpning samt städning av trottoar (56m)
Göteborgs El & Rör Jour	Hämtning av återvinningsmaterial
Ekonomisk förvaltning	El & vvs tjänster efter ordinarie arbetstid
Fjärrvärme	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum
Sophämtning	Göteborgs Energi
ComHem AB	Göteborgs stad intraservice
	Internet & telefon

Föreningens ekonomi

Styrelsen granskar kontinuerligt föreningens samlade utgifter.

Omförhandling under året gällande sophämtning och försäkringar.

Låg räntekostnader med fortsatt bevakning av ränteläget då större delen av föreningens lån i nuläget rörliga.

Justering av hyra gällande förråd och garage.

Positivt kassaflöde under året för finansiering av kommande underhållsarbete.

Framtida försäljning av våra tre hyreslägenheter positivt för balansräkning.

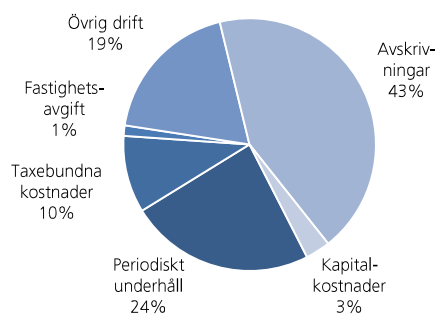
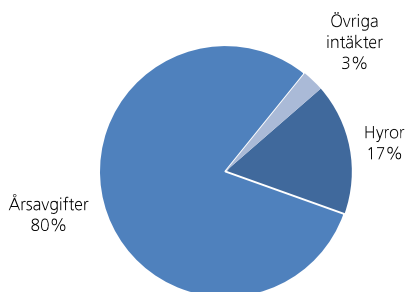
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 2 %.

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 184 488	3 182 963
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 574 937	1 553 720
Finansiella intäkter	5	8
Minskning kortfristiga fordringar	3 281	0
Ökning av långfristiga skulder	0	3 000 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 179 108
	1 578 223	5 732 836
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 843 088	5 615 799
Finansiella kostnader	107 857	108 243
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Ökning av kortfristiga fordringar	0	7 442
Minskning av kortfristiga skulder	1 167 932	0
	3 118 877	5 731 484
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 643 833	3 184 488
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 540 654	1 524

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Dränering & Markarbete 2019 – 2020
Energideklaration 2020
Miljöhus för avfallshantering 2020
Nytt avtal för avfallshantering 2020
Soprum/cykelrum målning 2020

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Överlåtelser under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 34

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	919	895	883	866
Hyror/m ² hyresrättsyta	743	742	740	738
Lån/m ² bostadsrättsyta	9 519	9 519	7 342	7 342
Elkostnad/m ² totalyta	11	16	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	114	116	119	119
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	27	33	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	58	58	38	33
Soliditet (%)	56	55	68	68
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 837	-4 390	130	-282
Nettoomsättning (tkr)	1 570	1 533	1 516	1 486

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 761 m² bostäder och 96 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	32 725 801	0	0	32 725 801
Upplåtelseavgifter	4 020 629	0	0	4 020 629
Ack kostnad för nyupplåtelse	-184 647	0	0	-184 647
Kapitaltillskott	5 600	0	0	5 600
Fond för yttre underhåll	195 300	65 100	0	130 200
S:a bundet eget kapital	36 762 683	65 100	0	36 697 583
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-18 849 367	-65 100	-4 389 723	-14 394 544
Årets resultat	-1 836 735	-1 836 735	4 389 723	-4 389 723
S:a ansamlad förlust	-20 686 102	-1 901 835	0	-18 784 267
S:a eget kapital	16 076 581	-1 836 735	0	17 913 316

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 836 735
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-18 784 267
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-65 100
summa balanserat resultat	-20 686 102

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

195 000
-20 686 102

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 570 392	1 533 419
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 545	20 301
Summa rörelseintäkter		1 574 937	1 553 720
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 685 607	-5 148 008
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 472	-440 002
Personalkostnader	Not 6	-54 009	-27 789
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 460 733	-219 581
Summa rörelsekostnader		-3 303 820	-5 835 380
RÖRELSERESULTAT		-1 728 883	-4 281 660
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-107 857	-108 243
Summa finansiella poster		-107 852	-108 235
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 836 735	-4 389 895
ÅRETS RESULTAT		-1 836 735	-4 389 895

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	27 841 203	29 301 936
Maskiner	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		27 841 203	29 301 936
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		27 841 203	29 301 936
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		14	9
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	1 676 972	3 220 913
Summa kortfristiga fordringar		1 676 986	3 220 922
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 871	2 871
Summa kassa och bank		2 871	2 871
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 679 857	3 223 793
SUMMA TILLGÅNGAR		29 521 061	32 525 728

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		36 561 783	36 561 783
Kapitaltillskott		5 600	5 600
Fond för yttre underhåll	Not 11	195 300	130 200
Summa bundet eget kapital		36 762 683	36 697 583
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 849 367	-14 394 544
Årets resultat		-1 836 735	-4 389 723
Summa fritt eget kapital		-20 686 102	-18 784 267
SUMMA EGET KAPITAL		16 076 581	17 913 316
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 117 027	13 117 027
Summa långfristiga skulder		13 117 027	13 117 027
KORTFRISTIGA SKULDER			
Leverantörsskulder		81 041	1 259 431
Skatteskulder		91 800	88 500
Övriga skulder		0	5 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	154 612	142 159
Summa kortfristiga skulder		327 453	1 495 385
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 521 061	32 525 728

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	40 år	40 år
Maskiner	5 år	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 265 836	1 233 984
Hyror bostäder	182 509	182 509
Hyror lokaler	52 423	51 959
Hyror garage	30 000	25 401
Bredbandsintäkter	39 600	39 573
Öresutjämning	24	-7
	1 570 392	1 533 419

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	3 417	2 926
Övriga intäkter	1 128	17 375
	4 545	20 301

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	88 928	75 433
	Fastighetsskötsel beställning	19 144	5 945
	Fastighetsskötsel gård beställning	54 554	0
	Snöröjning/sandning	8 520	11 770
	Städning entreprenad	0	15 092
	Städning enligt beställning	6 600	4 950
	Gemensamma utrymmen	21 009	500
	Gård	17 405	816
	Förbrukningsmateriel	11 777	4 515
	Brandskydd	7 742	0
	Fordon	0	240
		235 678	119 261
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	10 000	0
	Tvättstuga	1 879	0
	Entré/trapphus	3 731	0
	Lås	0	2 564
	VVS	6 025	2 701
	Ventilation	913	7 212
	Fönster	0	2 019
		22 548	14 495
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	120 445	0
	Tvättstuga	25 048	0
	Sophantering/återvinning	51 766	0
	Entré/trapphus	0	17 375
	Lås	0	57 000
	Elinstallationer	77 795	0
	Huskropp utvändigt	0	506 250
	Fönster	40 625	0
	Mark/gård/utemiljö	488 438	3 789 684
		804 117	4 370 309
	Taxebundna kostnader		
	El	20 553	29 848
	Värme	211 130	215 381
	Vatten	53 170	50 489
	Sophämtning/renhållning	49 482	53 655
	Grovsopor	0	2 549
		334 335	351 922
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	33 789	33 789
	Markhyra/välgavgift/avgäld	0	4 878
	Tomträttsavgäld	137 484	137 484
	Kabel-TV	70 976	70 750
		242 249	246 901
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	46 680	45 120
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 685 607	5 148 008

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	1 531	1 219
	Revisionsarvode extern revisor	0	14 606
	Föreningskostnader	438	3 491
	Styrelseomkostnader	0	5 954
	Fritids- och trivselkostnader	446	0
	Förvaltningsarvode	56 348	55 480
	Administration	2 650	3 383
	Konsultarvode	37 441	350 930
	Bostadsrätterna Sverige Ek Förening	5 040	4 940
	OBS konto	-422	0
		103 472	440 002

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	46 893	22 999
	Sociala kostnader	7 116	4 790
		54 009	27 789

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 456 696	215 544
	Förbättringar	4 037	4 037
		1 406 733	219 581

Per 2020-01-01 har det bokförda värdet för mark, 9 308 638 kr klassificerats om till byggnad och retroaktiva avskrivningskostnader från september 2007 till december 2019, totalt 1 241 152 kr har bokförts under 2020.

Not 8	BYGGNADER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	31 024 527	31 024 527
	Utgående anskaffningsvärde	31 024 527	31 024 527
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 722 591	-1 503 011
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 460 733	-219 581
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 183 324	-1 722 591
	Planenligt restvärde vid årets slut	27 841 203	29 301 936
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	0	9 308 638
Per 2020-01-01 har det bokförda värdet för mark, 9 308 638 kr klassificerats om till byggnad och retroaktiva avskrivningskostnader från september 2007 till december 2019, totalt 1 241 152 kr har bokförts under 2020.			
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	23 381 000	23 381 000
	Taxeringsvärde mark	22 400 000	22 400 000
		45 781 000	45 781 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	45 400 000	45 400 000
	Lokaler	381 000	381 000
		45 781 000	45 781 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	MASKINER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	99 289	99 289
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	99 289	99 289
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-99 289	-99 289
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-99 289	-99 289
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	36 010	39 296
	Klientmedel hos SBC	1 640 962	3 181 617
		1 676 972	3 220 913

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		130 200	65 100
Reservering enligt stadgar		65 100	65 100
Reservering enligt stämmobeslut		0	0
lanspråktagande enligt stadgar		0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut		0	0
Vid årets slut		195 300	130 200

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
Handelsbanken	0,689 %	10 000 000	10 000 000	2021-12-28
Swedbank	1,050 %	3 117 027	3 117 027	2024-10-30
Summa skulder till kreditinstitut		13 117 027	13 117 027	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-10 000 000	0	
		3 117 027	13 117 027	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 117 027 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER		2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar		18 600 000	18 600 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	12 411	12 000
	Sociala avgifter	2 373	2 497
	Ränta	5 905	6 403
	Avgifter och hyror	133 923	121 259
		154 612	142 159

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Under kommande år planeras följande arbetet:
OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) beroende på Covid-19 situation
Värme, byte av expansionskärl/cirkulationspump och termostater till samtliga lägenheter
Tak, service/översyn
Källaren, uppfräschning/målning av källargångar och allmänna utrymmen
Underhållsplan, revidering/uppdatering.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 20 / 5 2021



Gerhard Sjölin
Ordförande



Lars Colliander
Ledamot



Ann Christin Friberg
Ledamot



Jonas Nordström
Ledamot



Peter Johnson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 / 6 2021



Mikael Thorell
Extern revisor



Tobias Skoog
Intern revisor

Granskningsrapport avseende räkenskapsåret 2020.01.01 – 2020.12.31

Nedan lämnas granskningskommentarer över utförd revision av årsredovisning inklusive bilagor för Brf Anders Zornsgatan 23 för ovanstående period. I detta PM redogörs sammanfattat för de väsentliga iakttagelser som skett i samband med vår granskning. Granskningen har delvis skett genom stickprovsgranskning varför brister kan förekomma utöver de som redovisas i detta PM.

Detta PM är en intern skrivelse som distribueras till styrelsen. Styrelsen kan, om den så önskar, besluta om/ombesörja eventuell delgivning av denna rapport till andra personer.

1. Väsentliga händelser och kommentarer till väsentliga resultatposter

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-07-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2007-08-08 och nuvarande stadgar registrerades 2015-01-30 hos Bolagsverket.

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torp 24:5	2007-08-30	Göteborg

Föreningen upplåter 27 (fg år 27) lägenheter med bostadsrätt och 3 (3) lägenheter och 2 (2) lokaler med hyresrätt.

Under räkenskapsåret har den dränering och det markarbete som påbörjades år 2019 avslutats, Periodiskt underhåll enligt den underhållsplan som upprättades år 2017 har utförts.

Inför kommande räkenskapsår sker en höjning av avgifter med 2 procent. Denna höjning är sedan år 2018 årligen återkommande.

Föreningens verksamhet är oförändrad.

2. Kommentarer till väsentliga balansposter

Föreningens största balanspost är Byggnader och Mark, SBC klientmedel samt Skulder till kreditinstitut. Dessa svarar för 100 procent (100 procent) procent av tillgångssidan respektive 97 procent (97 procent) av skuldsidan.

Det noteras att soliditeten uppgår till 56 procent (55) och kassalikviditeten uppgår till 513 procent (567). Detta är bra siffror och indikerar en god betalningsberedskap. Undersök alternativa likvidplaceringar för att öka ränteintäkterna eller använd överskott för att amortera ner lån.

3. Transaktioner utanför balansräkningen

Vi har ej noterat några sådana poster.

4. Uppföljning av interimsgranskningen

Det föreligger ej några obesvarade revisionsanmärkningar för räkenskapsåret.

5. Värdering av marknadsnoterade värdepapper.

Granskningspunkten är ej aktuell.

TS

6. Skattefrågor

- Slutskattsedel för beskattningsår 2019 har erhållits. Ingen anmärkning.
- Föreningen har ej varit föremål för skatterevision.
- Inget krav på överskjutande skatt finns.
- Föreningen har inga pågående skatteärenden.

7. Brister i den interna kontrollen

Vi har i vår granskning ej noterat några väsentliga brister i den interna kontrollen.

Vi föreslår dock att protokoll från styrelsemöten bör innehålla en förtydligande beskrivning av beslut avseende insamling av offerter och dokumentation av hur beslut av antagande av offert tillgår.

En förbättrad numrering av protokoll bör också göras. Förslagsvis en övergång till löpande numrering per räkenskapsår.

8. Brott mot lånevillkor

Granskningspunkten är ej tillämplig.

9. Skillnad mellan bokföringsmässiga värden och skattemässiga värden

Fram till och med år 2010 bedömde föreningen sin anskaffning av fastighet enligt revU9 alt 1 vilket innebar uppskrivning av fastigheten till marknadsvärdet. Till följd av uppskrivningen på byggnad och mark så översteg det redovisade värdet det skattemässiga värdet. Vid eventuell försäljning av fastigheten skulle denna resultera i ett skattepliktigt resultat. Skattesatsen är för närvarande 22 procent. Då föreningen förväntas nyttja byggnad och mark under hela deras ekonomiska livslängd utfaller emellertid inte denna skatt och därför reserveras inte någon skatt föranledd av uppskrivning av byggnad och mark. Från och med bokslutet 2010.12.31 bedömde föreningens styrelse att fastigheten hade anskaffats enligt RevU 9 alt 2 vilket innebär att fastigheten erhållits via utdelning. Denna transaktion utsläcker då ovan nämnda effekter vid en uppskrivning.

10. Försäkringsskydd

Föreningens fastighet är enligt bokföringen försäkrad i Länsförsäkringar. I denna ingår även ansvarsförsäkring för styrelsen. Det vore önskvärt om försäkringen även kompletterades med ansvarsförsäkring för föreningens internrevisor.

11. Revisorns oberoende

Vårt uppdrag är att utföra revision. Ingen personal på revisionsbyrån har deltagit i upprättande av bokslut eller framställande av årsredovisning. Ej heller känner vi till något jävsförhållande för föreningens internrevisor i enlighet med Föreningslagen 8 kap 7 §.

12. Eventuella brottsmisstankar rörande styrelsens agerande.

Vi har vid vår granskning ej fått kännedom om några styrelseaktiviteter som skulle innebära brott mot Brottsbalken 9 kap. 1, 3 och 9 §§, 10 kap. 1,3,4, och 5 §§, 11 kap 1,2,4 och 5 §§, Skattebrottslagen 2,4,5 och 10 §§ eller Lag (2014:307) om straff för penningtvättsbrott 3 – 5 och 7 §§.

13. Detaljer avseende upptäckt av oegentligheter och fel.

Vi har i vår revision ej noterat något som, enligt vår bedömning, kan medföra oegentligheter eller fel vid upprättande av årsredovisning.

14. Penningtvätt och identitetskontroll

Föreningen ingår ej i den företagstyp som ska beakta penningtvättslagens regler samband med verksamhetsutövningen. Vi har ej heller noterat några sådana transaktioner. Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för företaget är att betrakta som person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2009:62) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Föreningen saknar verklig huvudman.

15. Övrigt

I övrigt hänvisas till efterföljande kommentarer rörande granskning av årsredovisning och bilagor. Endast väsentliga anmärkningar har upptagits.

Kundfordringar

Består av en restpost om 14 kr. Bör avbokas inför kommande år.

Eget kapital

Vi har noterat en differens i medlemsregistret mot bokföringen om 1.205.848 kr.

Denna bör utredas snarast.

Lista bör även innehålla uppgift om upplåtelseavgifter.

Långfristiga skulder

Kopia av skuldebrev för nyupptagna lån efterfrågas.

Andra kortfristiga skulder

Vid bokföring av styrelsearvode bör särskilt konto användas för personer födda 1938-1954. Även sociala avgifter för dessa utbetalningar bör särskiljas.

Fortsättningsvis önskas kvittenser från SKV.

Ställda säkerheter

Engagemangsbesked i original, skickad direkt från bank till revisor efterfrågas inför kommande år.

Förvaltningsrevision

Arbetsordning/instruktioner för styrelsen efterfrågas.

Rutinbeskrivningar för arbetsordning efterfrågas.

Förslagsvis bör styrelsen fördela arbetsuppgifter intern såsom exempelvis:

- Fastighetsansvarig
- Ekonomiansvarig
- Informationsansvarig

Övrigt

- Kopia av underhållsplan efterfrågas.

Stadgeändring

Enligt övergångsreglerna ska styrelsen lägga fram förslag på nya stadgar senast den 30 juni 2018. Se över era stadgar så att de inte strider mot lagen.

De nya stadgarna berör bl.a.:

- Ordinarie stämma – kallelse ska ske tidigast sex veckor före och senast fyra veckor före stämman.
- Extra stämma – kallelse ska ske tidigast sex veckor före och senast två veckor före stämman.
- Årsredovisningen ska lämnas tidigare till föreningens revisor. Nu ska årsredovisningen lämnas till revisorn senast sex veckor före årsstämman (tidigare fyra veckor).
- Skriftlig information får under vissa förutsättningar skickas elektroniskt av föreningen.
- För att föreningen ska få skicka information elektroniskt måste medlemmarna rösta om detta på en föreningsstämma. Medlemmar ska också ha lämnat sitt samtycke att få information skickad till sig elektroniskt.

Om något är oklart eller om annan frågeställning skulle uppstå, tag gärna kontakt med oss.

Med vänliga hälsningar



Mikael Thorell



Tobias Skoog

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens

räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättnings-tillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se