



Välkommen till årsredovisningen för Brf Anders Zornsgatan 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

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

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torp 24:5	2007	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos IF Skadeförsäkring AB.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus. Värdeåret är 1986. Föreningen har 3 hyreslägenheter och 28 bostadsrätter om totalt 1 820 kvm och 2 lokaler om 96 kvm. Byggnadernas totalyta är 1857 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann Christin Friberg	Ordförande
Kevin Kristoffersson	Styrelseledamot
Alana Lotta Marie Schaller	Styrelseledamot
Lars Colliander	Styrelseledamot

Valberedning

Clara Ahlberg
Lennart Sandell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt av två styrelseledamöter i föreningen.

Revisorer

Jakob Nyblom	Internrevisor	
Mikael Thorell	Extern revisor	Trirev

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

2024	●	Installation av ny cirkulationspump
2021	●	Källare (målning, belysning), Underhållsplan
2020	●	OVK, Pump (värme)
2019	●	Fasad, Soprum, Källare (målning), Mark (omläggning, ledningar, räcke), Dränering
2018	●	Takfönster
2017	●	Pannrum (målning), Trapp

Avtal med leverantörer

SBC Svergies BostadsrättsCentrum AB	Ekonomisk förvaltning
Göteborgs Energi	Fjärrvärme
Stena Recykling	Hämtning återvinningsmaterial
Tele2	Internet & Telefon
Göteborg El & Rör Jour	Rör och VVS tjänster efter ordinarie arbetstid
Göteborg Stads Intraservice	Sophämtning
Wira	Teknisk förvaltning & städning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ekonomi

Avgiftshöjning under året med 5 % för att möta ökade kostnader

Försäljning av en hyresrätt, vilket gjorde att vi kunde amortera på lån med 4 mkr.

Installation av ny cirkulationspump.

Övriga uppgifter

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 38 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 40 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 640 679	1 653 208	1 614 548	1 603 062
Resultat efter fin. poster	-350 783	-256 397	-50 906	-70 283
Soliditet (%)	66	54	54	54
Yttre fond	394 016	307 698	153 849	137 643
Taxeringsvärde	51 283 000	51 283 000	51 283 000	45 781 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	880	845	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,5	81,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 698	8 198	9 519	9 519
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	4 910	7 064	7 743	7 743
Sparande per kvm totalyta, kr	9	69	155	279
Elkostnad per kvm totalyta, kr	26	23	27	16
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	164	130	137	142
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	44	37	41	33
Energikostnad per kvm totalyta, kr	234	190	205	192
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,52	3,39	1,20	-
Räntekänslighet (%)	6,47	9,70	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen har i likhet med andra föreningar stora kostnader för avskrivningar. Stora avskrivningar tillsammans med höga räntekostnader gör att resultatet för 2024 är negativt. Förening har under året amorterat 4 mkr samt höjt avgifterna med 5 %, dels för att möta ökade kostnader men också att resultatet 2025 skall bli bättre.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	32 725 801	-	1 205 848	33 931 649
Upplåtelseavgifter	4 020 629	-	1 849 152	5 869 781
Ack kostnad för nyupplåtelse	-184 647			-184 647
Fond, yttre underhåll	307 698	-67 531	263 772	503 939
Kapitaltillskott	5 600	-	-	5 600
Balanserat resultat	-20 919 861	-188 866	-263 772	-21 372 499
Årets resultat	-256 397	256 397	143 645	143 645
Eget kapital	15 698 823	0	3 198 645	18 403 040

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 108 727
Årets resultat	-350 783
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-153 849
Totalt	-21 613 359
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	51 925
Balanseras i ny räkning	-21 561 434

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 640 679	1 653 204
Övriga rörelseintäkter	3	6 543	3 784
Summa rörelseintäkter		1 647 222	1 656 988
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 056 550	-984 806
Övriga externa kostnader	9	-210 287	-148 899
Personalkostnader	10	-38 288	-37 596
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 356	-316 356
Summa rörelsekostnader		-1 621 481	-1 487 657
RÖRELSERESULTAT		25 741	169 331
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 376	18 549
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-392 900	-444 277
Summa finansiella poster		-376 524	-425 728
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-350 783	-256 397
ÅRETS RESULTAT		-350 783	-256 397

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	26 583 157	26 899 513
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 583 157	26 899 513
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 583 157	26 899 513
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 699	8 464
Övriga fordringar	14	852 695	1 340 368
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	84 920	0
Summa kortfristiga fordringar		950 314	1 348 832
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	441 622	941 622
Summa kortfristiga placeringar		441 622	941 622
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 980	2 923
Summa kassa och bank		2 980	2 923
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 394 916	2 293 377
SUMMA TILLGÅNGAR		27 978 073	29 192 890

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		39 616 783	36 561 783
Fond för yttre underhåll		394 016	307 698
Kapitaltillskott		5 600	5 600
Summa bundet eget kapital		40 016 399	36 875 081
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 262 576	-20 919 861
Årets resultat		-350 783	-256 397
Summa fritt eget kapital		-21 613 359	-21 176 258
SUMMA EGET KAPITAL		18 403 040	15 698 823
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	5 000 000
Summa långfristiga skulder		0	5 000 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19	9 117 027	8 117 027
Leverantörsskulder		101 875	96 801
Skatteskulder		106 230	102 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	249 901	177 339
Summa kortfristiga skulder		9 575 033	8 494 067
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 978 073	29 192 890

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	25 741	169 331
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	316 356	316 356
	342 097	485 687
Erhållen ränta	16 376	18 549
Erlagd ränta	-381 413	-445 421
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-22 940	58 815
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-91 166	-3 490
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	69 479	29 096
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-44 627	84 421
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	500 000	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	500 000	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	3 055 000	0
Upptagna lån	60 125	0
Amortering av lån	-4 060 125	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-945 000	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-489 627	84 421
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 292 451	1 208 030
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	802 824	1 292 451

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Anders Zornsgatan 23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Fastighetsförbättringar	40 år
Byggnad	100 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 372 239	1 316 988
Hysesintäkter bostäder	122 654	187 992
Hysesintäkter lokaler	58 878	57 240
Hysesintäkter garage	33 500	36 000
Deb. fastighetsskatt	3 048	3 048
Bredband	39 050	39 600
Pantsättningsavgift	4 536	5 775
Överlåtelseavgift	5 612	6 565
Administrativ avgift	1 161	0
Öres- och kronutjämning	1	-4
Summa	1 640 679	1 653 204

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	5 163	0
Återbäring försäkringsbolag	1 380	3 784
Summa	6 543	3 784

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	99 409	96 101
Fastighetsskötsel utöver avtal	43 880	24 962
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 408
Besiktningar	2 438	0
Gårdkostnader	8 003	10 301
Gemensamma utrymmen	1 117	0
Snöröjning/sandning	15 546	29 229
Förbrukningsmaterial	3 028	2 823
Summa	173 420	166 823

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	6 081	3 476
Tvättstuga	2 685	0
Dörrar och lås/porttele	938	11 276
VVS	59 689	8 420
Värmeanläggning/undercentral	8 320	0
Ventilation	4 488	16 875
Elinstallationer	17 099	4 272
Summa	99 300	44 319

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Hyseslägenheter	37 625	0
Dörrar och lås	0	67 531
Mark/gård/utemiljö	14 300	0
Summa	51 925	67 531

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	47 887	42 867
Uppvärmning	304 663	241 637
Vatten	81 356	69 025
Sophämtning/renhållning	65 989	68 919
Summa	499 895	422 448

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	18 872	19 693
Tomträttsavgäld	103 113	137 484
Kabel-TV	56 295	74 008
Fastighetsskatt	53 730	52 500
Summa	232 010	283 685

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	1 107	2 963
Tele- och datakommunikation	1 484	0
Juridiska åtgärder	29 369	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 749	18 103
Revisionsarvoden internrevisor	0	3 130
Styrelseomkostnader	2 000	0
Fritids och trivselkostnader	945	21 838
Föreningskostnader	4 921	4 349
Förvaltningsarvode enl avtal	63 065	60 498
Överlåtelsekostnad	6 018	11 027
Pantsättningskostnad	6 880	9 455
Administration	74 749	1 935
Konsultkostnader	0	10 432
Bostadsrätterna Sverige	0	5 170
Summa	210 287	148 899

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	31 938	30 000
Arbetsgivaravgifter	6 350	7 596
Summa	38 288	37 596

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	391 862	444 017
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 038	260
Summa	392 900	444 277

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	31 024 527	31 024 527
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	31 024 527	31 024 527
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 125 014	-3 808 658
Årets avskrivning	-316 356	-316 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 441 370	-4 125 014
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 583 157	26 899 513
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 483 000	28 483 000
Taxeringsvärde mark	22 800 000	22 800 000
Summa	51 283 000	51 283 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 289	99 289
Utgående anskaffningsvärde	99 289	99 289
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-99 289	-99 289
Utgående avskrivning	-99 289	-99 289
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	52 851	50 840
Transaktionskonto	201 670	239 724
Borgo räntekonto	598 174	1 049 803
Summa	852 695	1 340 368

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	12 139	0
Förutbet försäkr premier	9 432	0
Förutbet kabel-TV	19 055	0
Förutbet tomträtt	34 371	0
Upplupna intäkter	9 923	0
Summa	84 920	0

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Andra värdepapper	441 622	941 622
Summa	441 622	941 622

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-10-30	3,37 %	3 117 027	3 117 027
Handelsbanken	2025-12-30	4,15 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2025-04-01	3,56 %	1 000 000	5 000 000
Summa			9 117 027	13 117 027
Varav kortfristig del			9 117 027	8 117 027

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 117 027 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	204	0
Uppl kostn el	4 359	0
Uppl kostnad Värme	36 856	0
Uppl kostn räntor	18 278	6 791
Uppl kostn vatten	12 289	0
Uppl kostnad Sophämtning	5 662	0
Uppl kostnad arvoden	28 650	29 167
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 002	9 164
Förutbet hyror/avgifter	134 601	132 217
Summa	249 901	177 339

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	18 600 000	18 600 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET
Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

Kevin Kristoffersson
Styrelseledamot

Alana Lotta Marie Schaller
Styrelseledamot

Lars Colliander
Styrelseledamot

Ann Christin Friberg
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Jakob Nyblom
Interrevisor

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 10:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 10:55

DOCUMENT ID:

S1-gFwV1bll

ENVELOPE ID:

rJetvNy-xl-S1-gFwV1bll

DOCUMENT NAME:

Brf Anders Zornsgatan 23, 769609-8271 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Alana Lotta Marie Schaller lotta@alice.se	 Signed Authenticated	12.05.2025 12:20 12.05.2025 12:19	eID Low	Swedish BankID IP: 121.7.229.56
2. ANN CHRISTIN FRIBERG annchristin.friberg@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 14:43 12.05.2025 11:51	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.186.182
3. KEVIN KARL KRISTOFFERSSON k.kristoffersson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 15:45 12.05.2025 15:45	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.142.142
4. LARS COLLIANDER lars.colliander@lcconsulting.se	 Signed Authenticated	12.05.2025 16:37 12.05.2025 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.215.253
5. Mikael Thorell mikael@trirev.se	 Signed Authenticated	12.05.2025 17:32 12.05.2025 17:31	eID Low	Swedish BankID IP: 90.232.119.207
6. JAKOB NYBLOM jakobnyblom@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 10:07 13.05.2025 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 192.157.9.212

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Anders Zornsgatan 23, org.nr 769609-8271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Anders Zornsgatan 23 för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisors ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidan 1. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och jag gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Baserat på det arbete som utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta

verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Internrevisors ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av Brf Anders Zornsgatan 23:s resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Anders Zornsgatan 23 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg dag enligt elektronisk signatur

Mikael Thorell
Auktoriserad revisor

Jakob Nyblom
Internrevisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.05.2025 10:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 10:55

DOCUMENT ID:

r1NIFv41Zeg

ENVELOPE ID:

SJxLYv4Jbxe-r1NIFv41Zeg

DOCUMENT NAME:

Rev ber 2024 AZ 23 internrev.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Mikael Thorell mikael@trirev.se	 Signed Authenticated	12.05.2025 17:32 12.05.2025 17:32	eID Low	Swedish BankID IP: 90.232.119.207
2. JAKOB NYBLOM jakobnyblom@gmail.com	 Signed Authenticated	13.05.2025 10:06 13.05.2025 10:06	eID Low	Swedish BankID IP: 192.157.9.212

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed