

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Anders Zornsgatan 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

---

### 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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2011 och 2026.
- Större underhåll kommer att ske 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 vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om i förvaltningsberättelsen som följer.

##### 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 är ett s.k. privatbostadsföretag (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

##### Styrelsen

Ulf Danielsson	Ledamot
Stig-Lennart Ebberstein	Ledamot
Ann Christin Friberg	Ledamot
Carl Anders Nordell	Ledamot

Jonas Nordström	Suppleant
-----------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Mikael Thorell	Ordinarie Extern	Revisionsaktiebolaget Trirev
Tobias Skoog	Ordinarie Intern	

##### Valberedning

Camilla Fors  
Daniel Rosendahl

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-03.

Extra föreningsstämma hölls 2014-12-29. Per capsulam med anledning av stadgeändring.

### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torp 24:5	2007	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2065.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Länsförsäkringar.

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 enligt taxeringsbeskedet 1 857 m<sup>2</sup>, varav 1 761 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 96 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 5 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Möteslokal	49 m <sup>2</sup>	2012-10-01
Lager	47 m <sup>2</sup>	2010-12-14

### Byggnadens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2026.  
Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK	2014	Obligatorisk ventilationskontroll
Armaturer över portregister	2014	Förbättrad synlighet
Takreparation	2013	Löpande underhållsarbete
Brandvarnare	2013	Installation av brandvarnare i trapphus
Löpande underhåll hyresvärd	2013	Renovering av badrum i tre hyreslägenheter
Periodiskt underhåll fönster	2013	Underhåll, in plåtning fönster öster och syd sida
Mangel	2013	Inköp av ny mangel
Underhållsplan	2012	
Löpande underhåll hyresvärd	2011	Underhåll av lägenheter med hyresgäster
Tvättmaskin, torktumlare	2011	Inköp av ny maskinutrustning

Planerat underhåll	År	Kommentar
Periodisk underhåll fönster	2015	Etapp 2, fönster väster och norr sida arbete påbörjas under april 2015
Fasadrenovering	2015	Påbörjad fasadrenovering under januari 2015

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Wira
Göteborgs Stand Park & Natur	Snöröjning, halkbekämpning samt städning av trottoar (56m)
IL	Hämtning av återvinningsmaterial
Göteborgs El & Rör Jour	El & vvs tjänster efter ordinarie arbetstid
Ekonomisk förvaltning	SBC, Sveriges Bostadsrättscentrum

### Övrig information

Brf Anders Zornsgatan 23 finns i Örgryte, en genuin och klassisk Göteborgsmiljö med lång historia. Örgryte gamla kyrka har anor från 1200-talet. Örgryte har en blandad bebyggelse med villor och flerfamiljshus från olika epoker.

Vår fastighet ligger lugnt och avskilt men ändå centralt. Ett par minuters gångväg bort går 5:ans spårvagn som tar dig till centrum på några minuter. Eller varför inte en promenad på dryga 20 minuter så är du på Götaplatsen.

Runt knuten ligger Delsj terrängen med härlig natur och sjöar för svalkande bad.

För barnfamiljer finns gott om förskolor och skolor.

I vårt kvarter finns mataffär, restauranger och diverse butiker.

### Föreningens ekonomi

I dagsläget har föreningen 10,1 MSEK i rörligt lån (bindningstid 3 månader), vilket är gynnsamt i nuvarande låga ränteläge. Denna exponering balanseras med att föreningen har en god likviditet. Styrelsen räknar med att nuvarande låga ränta kommer kvarstå under året, och i samband med framtida räntehöjningar se över alternativet att binda del av dessa rörliga lån för att på så sätt bibehålla en så optimal räntekostnadsnivå som möjligt.

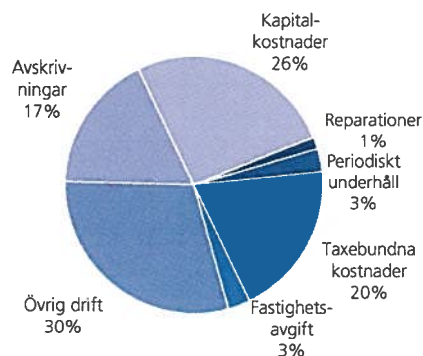
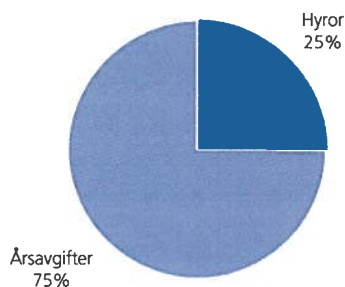
För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättas årligen en långsiktigsbudget som sträcker sig över de nästkommande tre åren. Nuvarande långsiktigsplan som gäller till och med 2017 är under revidering och en uppdaterad plan till och med 2018 kommer presenteras vid nästkommande föreningsstämma i juni 2015.

Enligt styrelsens beslut höjdes avgifterna 2014-04-01 med 6 %.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2014	2013
<b>KASSA VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 614 550</b>	<b>1 307 883</b>
<b>PENGAR IN</b>		
Rörelsens intäkter	1 467 999	1 456 623
Finansiella intäkter	2 610	2 354
Minskning korta fordringar	84 858	30 898 617
Lägenhetsupplåtelse	0	1 900 000
Ökning av korta skulder	0	21 372
	<b>1 555 467</b>	<b>34 278 966</b>
<b>PENGAR UT</b>		
Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	824 232	1 692 598
Finansiella kostnader	378 780	479 641
Investeringar i fastigheten	-18 570	-117 024
Inköp av inventarier	0	21 431
Minskning av föreningens lån	0	1 000 000
Minskning av korta skulder	168 066	0
	<b>1 352 508</b>	<b>3 076 646</b>
<b>KASSA VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 799 039</b>	<b>1 614 550</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN</b>	<b>184 489</b>	<b>306 667</b>

I kassan ingår föreningens klientmedel

### Fördelning av intäkter och kostnader



v B

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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 och efter räkenskapsåret

#### Händelser under året

Den 28 april 2014 beslutade Bokföringsnämnden (BFN) att progressiva avskrivningsplaner inte längre var tillåtna för bostadsrättsföreningar då den inte ansågs spegla förbrukningen av tillgången (fastigheten). Till följd av detta beslutade styrelsen att införa linjär avskrivningsplan (1 %) från 2014. I samband med övergången till linjär avskrivning beslutades även att föreningens redovisning skall ske enligt K2 direktivet.

Vid en föreningsstämma Per capsulam den 29 december beslutades att ändra § 4 i stadgarna enligt följande; Föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen... ändras till. Föreningens **löpande utgifter** finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen...

#### Händelser efter året

Under januari 2015 påbörjades fasad- och fönster renovering etapp 2 enligt underhållsplanen. Arbetet beräknas vara slutfört under första halvåret.

I mitten av mars månad utannonserade föreningen en lägenhet till försäljning (lägenhetsupplåtelse).

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar 2014-12-31: 33  
Förändring från föregående år: +- 0

## Flerårsöversikt

<b>Nyckeltal</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	798	738	712	701
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 103	1 245	937	983
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	9 519	9 519	10 245	11 478
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	12	13	13	17
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	99	131	132	127
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	39	54	34
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	204	258	333	324
Soliditet (%)	58	58	55	50
Resultat efter finansiella poster (tkr)	28	-836	-53	-61
Nettoomsättning (tkr)	1 468	1 426	1 439	1 451

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 761 m<sup>2</sup> bostäder och 96 m<sup>2</sup> lokaler.

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	28 258
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-13 506 655
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-65 100
<b>summa ansamlad förlust</b>	<b>-13 543 497</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

**att i ny räkning överförs** **-13 543 497**

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter och hyror	Not 1	1 467 983	1 425 811
Övriga rörelseintäkter	Not 2	16	30 813
		<b>1 467 999</b>	<b>1 456 623</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Fastighetskostnader	Not 3	-150 388	-1 012 506
Driftkostnader	Not 4	-491 908	-540 351
Övriga externa kostnader	Not 5	-142 437	-133 502
Personalkostnader	Not 6	-39 499	-6 239
Avskrivningar	Not 7	-239 439	-122 657
		<b>-1 063 571</b>	<b>-1 815 255</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>404 428</b>	<b>-358 631</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter		2 610	2 354
Räntekostnader		-378 780	-479 641
		<b>-376 170</b>	<b>-477 287</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>28 258</b>	<b>-835 918</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	2014-12-31	2013-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		
Byggnader och mark Not 8	30 399 840	30 619 421
Maskiner och inventarier Not 9	43 633	63 491
	<b>30 433 473</b>	<b>30 682 912</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>30 433 473</b>	<b>30 682 912</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		
<b>KORTFRISTIGA FORDRINGAR</b>		
SBC Klientmedel i SHB	1 796 168	0
Övriga fordringar	23 502	69 519
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	38 841
	<b>1 819 670</b>	<b>108 360</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>		
Kassa och bank	2 871	2 869
SBC klientmedel i SHB	0	1 611 681
	<b>2 871</b>	<b>1 614 550</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>	<b>1 822 541</b>	<b>1 722 910</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>	<b>32 266 014</b>	<b>32 405 821</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>	Not 11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		32 303 191	32 303 191
Fond för yttre underhåll	Not 12	65 100	373 596
		<b>32 368 291</b>	<b>32 676 787</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Ansamlad förlust		-13 571 755	-13 044 332
Årets resultat		28 258	-835 918
		<b>-13 543 496</b>	<b>-13 880 251</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 824 795</b>	<b>18 796 536</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	13 117 027	13 117 027
		<b>13 117 027</b>	<b>13 117 027</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Leverantörsskulder		67 462	148 529
Skatteskulder		79 650	85 670
Övriga kortfristiga skulder		1	0
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	177 079	258 059
		<b>324 192</b>	<b>492 258</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>32 266 014</b>	<b>32 405 821</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Uttaga fastighetsinteckningar	Not 13	18 600 000	18 600 000
Varav i eget förvar		0	0
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>inga</b>	<b>inga</b>

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

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

Bokföringsnämnden har den 28 april 2014 beslutat att progressiva avskrivningsplaner inte längre ska användas i bostadsrättsföreningar. Föreningen har lagt om avskrivningsplanen till linjär avskrivning.

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	Progressiv avskrivning
Fastighetsförbättringar	40 - 100 år	40 - 100 år

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	1 099 153	1 017 070
	Hyror bostäder	297 894	342 891
	Hyror lokaler	50 536	50 553
	Hyror garage	20 400	15 297
		<b>1 467 983</b>	<b>1 425 811</b>

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Öresutjämnning	16	-32
	Övriga intäkter	0	30 844
		<b>16</b>	<b>30 813</b>

<b>Not 3</b>	<b>FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	82 454	77 143
	Fastighetsskötsel beställning	1 900	9 607
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 001	0
	Snöröjning/sandning	0	1 697
	Städning entreprenad	0	7 058
	Gemensamma utrymmen	200	333
	Gård	698	544
	Förbrukningsmateriel	115	202
	Brandskydd	0	1 672
		<b>86 367</b>	<b>98 255</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Hyseslägenheter	0	963
	Brf Lägenheter	0	1 034
	Gemensamma utrymmen	0	2 150
	Tvättstuga	2 169	4 000
	Entré/trapphus	2 601	325
	Lås	0	1 040
	VVS	1 675	713
	Värmeanläggning/undercentral	5 227	1 175
	Elinstallationer	7 168	6 906
	Tak	0	22 206
	Mark/gård/utemiljö	3 056	0
	Vattenskada	0	6 734
		<b>21 896</b>	<b>47 246</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Installationer	0	283 319
	Värmeanläggning	42 125	0
	Fönster	0	583 687
		<b>42 125</b>	<b>867 006</b>
	<b>TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER</b>	<b>150 388</b>	<b>1 012 506</b>
<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	21 862	24 296
	Värme	183 994	243 163
	Vatten	44 248	72 723
	Sophämtning/renhållning	27 009	32 848
	Grovsopor	8 518	4 879
		<b>285 631</b>	<b>377 909</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	38 795	21 382
	Tomträttsavgäld	90 655	72 524
	Kabel-TV	36 897	28 816
		<b>166 347</b>	<b>122 722</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>39 930</b>	<b>39 720</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>491 908</b>	<b>540 351</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Kreditupplysning	0	1 150
	Hysesförluster	1	9
	Revisionsarvode extern revisor	649	19 181
	Föreningskostnader	2 160	3 357
	Styrelseomkostnader	0	1 205
	Fritids och Trivselkostnader	423	387
	Förvaltningsarvode	47 244	46 126
	Förvaltningsarvoden övriga	0	5 375
	Administration	2 298	1 718
	Konsultarvode	80 162	50 464
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	9 500	4 530
		<b>142 437</b>	<b>133 502</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	30 499	5 163
	Sociala kostnader	9 000	1 076
		<b>39 499</b>	<b>6 239</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	Byggnad	215 544	33 555
	Förbättringar	4 037	3 355
	Maskiner	19 858	15 572
		<b>239 439</b>	<b>52 482</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	31 024 527	31 024 527
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>31 024 527</b>	<b>31 024 527</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-405 107	-298 020
	Årets avskrivningar enligt plan	-219 581	-52 225
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-624 688</b>	<b>-350 246</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>30 399 840</b>	<b>30 619 421</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	9 308 638	9 308 638
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	17 142 000	17 142 000
	Taxeringsvärde mark	8 600 000	8 600 000
		<b>25 742 000</b>	<b>25 742 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	25 400 000	25 400 000
	Lokaler	342 000	342 000
		<b>25 742 000</b>	<b>25 742 000</b>

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	99 289	77 858
	Nyanskaffningar	0	21 431
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>99 289</b>	<b>99 289</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-35 798	-20 226
	Årets avskrivningar enligt plan	-19 858	-15 571
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-55 656</b>	<b>-35 797</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>43 633</b>	<b>63 492</b>

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	13 348
	Kabel-TV	0	7 362
	Tomträttsavgäld	0	18 131
		<b>0</b>	<b>38 841</b>

<sup>11</sup>  
Not 12 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	30 588 855	0	0	30 588 855
Upplåtelseavgifter	1 898 983	0	0	1 898 983
Ack kostnad för nyupplåtelse	-184 647	0	0	-184 647
Fond för yttre underhåll	65 100	65 100	-373 596	373 596
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>32 368 291</b>	<b>65 100</b>	<b>-373 596</b>	<b>32 676 787</b>
<b>Ansamlad förlust</b>				
Ansamlad förlust	-13 571 755	-65 100	-462 323	-13 044 332
Årets resultat	28 258	28 258	835 919	-835 918
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-13 543 496</b>	<b>-36 842</b>	<b>373 596</b>	<b>-13 880 251</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>18 824 795</b>	<b>28 258</b>	<b>0</b>	<b>18 796 536</b>

<sup>12</sup>  
Not 13 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	373 596	308 496
Reservering enligt stadgar	65 100	65 100
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-373 596	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>65 100</b>	<b>373 596</b>

<sup>13</sup>  
Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	4,850 %	3 000 000	3 000 000	2015-06-25
Swedbank	1,970 %	3 000 000	3 000 000	Rörlig 3 mån
Swedbank	1,990 %	2 000 000	2 000 000	Rörlig 3 mån
Swedbank	1,880 %	5 117 027	5 117 027	Rörlig 3 mån
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>13 117 027</b>	<b>13 117 027</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		0	0	
		<b>13 117 027</b>	<b>13 117 027</b>	

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

14  
~~Not 15~~

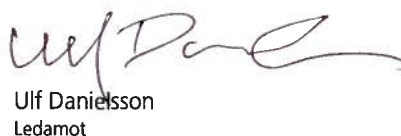
UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	0	7 058
El	0	1 989
Värme	0	30 725
Vatten	0	18 398
Sophämtning	0	6 331
Extern revisor	0	16 000
Arvoden	19 300	9 670
Sociala avgifter	5 457	2 700
Ränta	40 895	55 793
Elinstallationer	0	1 813
Brandskydd	0	1 672
Förutbetalda avgifter och hyror	111 427	105 910
	<b>177 079</b>	<b>258 059</b>

## Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 17/6 2015



Stig-Lennart Ekberstein  
Ledamot



Ulf Danielsson  
Ledamot



Ann Christin Friberg  
Ledamot

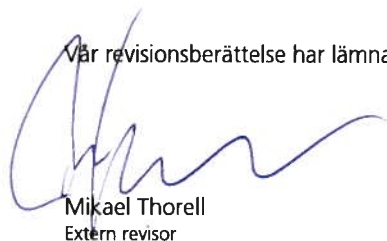


Carl Anders Nordell  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

24/6

2015



Mikael Thorell  
Extern revisor



Tobias Skoog  
Intern revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört revision av årsredovisningen för Brf Anders Zornsgatan 23 för år 2014.

#### *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*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

#### *Uttalanden*

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 2014 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.

#### *Övriga upplysningar*

Uppställningen av resultat- och balansräkningen är ej helt överensstämmande med BFNAR 2009:1 Årsredovisning mindre ekonomiska föreningar. Detta förhållande påverkar dock ej i övrigt årsredovisningen.

✓

AB



## REVISIONSBERÄTTELSE, forts

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

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Anders Zornsgatan 23 för år 2014.

### **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**

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

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

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

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

### **Uttalanden**

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

Jönsered den 24 juni 2015



Mikael Thorell  
Auktoriserad revisor



Tobias Skoog  
Intern revisor