



Välkommen till årsredovisningen för Brf Anders Zornsgatan 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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. 4
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. 17

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 2025-07-07 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Torp 24:5	2007	Göteborg

Fastigheten är upplåten med tomträtt och avtalet skrivs om under 2065. Fastighetsägaren kan säga upp tomträtten till upphörande tidigast 2105.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1945 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1986.

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 29 bostadsrätter om totalt 1 761 kvm och 2 lokaler om 96 kvm.

Byggnadernas totalyta är 1 857 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Clara Ahlberg
Lennart Sandell

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen samt två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Andreas Lindgren Auktoriserad revisor Cedra Väst KB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Extra föreningsstämma hölls 2025-06-10. Ändring av stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-04. Investeringar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Pannrum (målning), Trapp
- 2018 ● Takfönster
- 2019 ● Fasad, Soprum, Källare (målning), Mark (omläggning, ledningar, räcke), Dränering
- 2020 ● OVK, Pump (värme)
- 2021 ● Källare (målning, belysning), Underhållsplan, Installation av tre elladdare
- 2024 ● Installation av ny cirkulationspump
- 2025 ● Installation av kodlås till ytterdörrar

Planerade underhåll

- 2026 ● Relining av stammar
Torkrum

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Tomträttsavgälden har beslutats och höjning kommer att täckas av likvida medel från försäljning av hyresrätt samt normala avgiftshöjningar. Avgifter höjdes i mars med 4 %.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 40 st. Tillkommande medlemmar under året var 6 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 42 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 717 807	1 640 679	1 653 208	1 614 548
Resultat efter fin. poster	-646 814	-350 783	-256 397	-50 906
Soliditet (%)	68	66	54	54
Yttre fond	472 291	394 016	307 698	153 849
Taxeringsvärde	43 904 000	51 283 000	51 283 000	51 283 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	855	881	846	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,5	85,6	81,7	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 310	5 698	8 198	9 519
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 910	4 910	7 064	7 743
Sparande / kvm totalyta, kr	-55	9	69	155
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	26	23	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	142	164	130	137
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	45	44	37	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	218	234	190	205
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,63	3,52	3,39	1,20
Räntekänslighet (%)	6,21	6,47	9,69	-

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.

Uppllysning vid förlust

Förlusten består främst av avskrivningar samt ökad tomträttsavgäld.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	33 931 649	-	1 190 584	35 122 233
Upplåtelseavgifter	5 869 781	-	1 865 824	7 735 605
Ack kostnad för nyupplåtelse	-184 647			-184 647
Fond, yttre underhåll	394 016	-51925	130 200	472 291
Kapitaltillskott	5 600	-	-	5 600
Balanserat resultat	-21 262 576	-298 858	-261 608	-21 823 042
Årets resultat	-350 783	350 783	-646 814	-646 814
Eget kapital	18 403 040	0	2 278 186	20 681 226

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 692 842
Årets resultat	-646 814
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-130 200
Totalt	-22 469 856

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	228 640
Balanseras i ny räkning	-22 241 216

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 717 808	1 640 679
Övriga rörelseintäkter	3	38 232	6 543
Summa rörelseintäkter		1 756 040	1 647 222
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 418 195	-1 056 550
Övriga externa kostnader	9	-236 569	-210 287
Personalkostnader	10	-106 619	-38 288
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 356	-316 356
Summa rörelsekostnader		-2 077 738	-1 621 481
RÖRELSERESULTAT		-321 699	25 741
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 366	16 376
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-331 481	-392 900
Summa finansiella poster		-325 115	-376 524
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-646 814	-350 783
ÅRETS RESULTAT		-646 814	-350 783

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	26 266 801	26 583 157
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		26 266 801	26 583 157
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		26 266 801	26 583 157
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 951	12 699
Övriga fordringar	14	3 686 658	852 695
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	70 945	84 920
Summa kortfristiga fordringar		3 765 554	950 314
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	441 622	441 622
Summa kortfristiga placeringar		441 622	441 622
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 992	2 980
Summa kassa och bank		2 992	2 980
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 210 169	1 394 916
SUMMA TILLGÅNGAR		30 476 969	27 978 073

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 863 438	39 807 030
Fond för yttre underhåll		472 291	394 016
Kapitaltillskott		-184 647	-184 647
Summa bundet eget kapital		43 151 082	40 016 399
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-21 823 042	-21 262 576
Årets resultat		-646 814	-350 783
Summa fritt eget kapital		-22 469 856	-21 613 359
SUMMA EGET KAPITAL		20 681 226	18 403 040
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	8 117 027	0
Summa långfristiga skulder		8 117 027	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	1 000 000	9 117 027
Leverantörsskulder		121 301	101 875
Skatteskulder		110 490	106 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	446 925	249 901
Summa kortfristiga skulder		1 678 716	9 575 033
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		30 476 969	27 978 073

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-321 699	25 741
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	316 356	316 356
	-5 343	342 097
Erhållen ränta	6 366	16 376
Erlagd ränta	-326 418	-381 413
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-325 395	-22 940
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	17 173	-91 166
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	215 647	69 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-92 575	-44 627
Investeringsverksamheten		
Avyttring av finansiella tillgångar	0	500 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	500 000
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	2 925 000	3 055 000
Upptagna lån	0	60 125
Amortering av lån	0	-4 060 125
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 925 000	-945 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	2 832 425	-489 627
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	802 824	1 292 451
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 635 250	802 824

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Anders Zornsgatan 23 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	2,50 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 467 574	1 372 239
Hysesintäkter bostäder	89 405	122 654
Hysesintäkter lokaler	57 768	58 878
Hysesintäkter garage	37 510	33 500
Deb. fastighetsskatt	3 704	3 048
Bredband	39 149	39 050
Elintäkter laddstolpe	10 006	0
Pantsättningsavgift	3 528	4 536
Överlåtelseavgift	4 410	5 612
Administrativ avgift	1 323	1 161
Andrahandsuthyrning	3 430	0
Öres- och kronutjämning	0	1
Summa	1 717 808	1 640 679

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	5 163
Försäkringsersättning	38 232	0
Återbäring försäkringsbolag	0	1 380
Summa	38 232	6 543

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	103 301	99 409
Fastighetsskötsel utöver avtal	21 870	43 880
Besiktningar	0	2 438
Gårdkostnader	6 900	8 003
Gemensamma utrymmen	0	1 117
Snöröjning/sandning	17 756	15 546
Serviceavtal	328	0
Förbrukningsmaterial	1 736	3 028
Summa	151 891	173 420

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	18 825	6 081
Tvättstuga	9 710	2 685
Dörrar och lås/porttele	11 237	938
VVS	33 571	59 689
Värmeanläggning/undercentral	0	8 320
Ventilation	3 631	4 488
Elinstallationer	6 312	17 099
Vattenskada	19 963	0
Skador/klotter/skadegörelse	14 959	0
Summa	118 208	99 300

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	39 125	0
Hyseslägenheter	0	37 625
Dörrar och lås	82 640	0
VVS	72 500	0
Elinstallationer	34 375	0
Mark/gård/utemiljö	0	14 300
Summa	228 640	51 925

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	57 731	47 887
Uppvärmning	264 583	304 663
Vatten	83 232	81 356
Sophämtning/renhållning	65 115	65 989
Summa	470 661	499 895

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	29 336	18 872
Tomträttsavgäld	286 479	103 113
Kabel-TV	76 220	56 295
Fastighetsskatt	56 760	53 730
Summa	448 795	232 010

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 107
Tele- och datakommunikation	4 565	1 484
Juridiska åtgärder	46 564	29 369
Inkassokostnader	2 312	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	15 482	0
Revisionsarvoden extern revisor	19 688	19 749
Styrelseomkostnader	0	2 000
Fritids och trivselkostnader	559	945
Föreningskostnader	5 558	4 921
Förvaltningsarvode enl avtal	65 724	63 065
Överlåtelsekostnad	4 116	6 018
Pantsättningskostnad	9 408	6 880
Administration	54 975	74 749
Konsultkostnader	972	0
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Summa	236 569	210 287

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	88 150	31 938
Arbetsgivaravgifter	18 469	6 350
Summa	106 619	38 288

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	330 640	391 862
Dröjsmålsränta	1	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	840	1 038
Summa	331 481	392 900

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
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	-4 441 370	-4 125 014
Årets avskrivning	-316 356	-316 356
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 757 726	-4 441 370
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	26 266 801	26 583 157
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 504 000	28 483 000
Taxeringsvärde mark	16 400 000	22 800 000
Summa	43 904 000	51 283 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	99 289	99 289
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	99 289	99 289
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-99 289	-99 289
Utgående ackumulerad avskrivning	-99 289	-99 289
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	53 794	52 851
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	607	0
Transaktionskonto	2 576 456	201 670
Borgo räntekonto	1 055 801	598 174
Summa	3 686 658	852 695

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	7 344	12 139
Förutbet försäkr premier	9 956	9 432
Förutbet kabel-TV	5 990	19 055
Förutbet tomträttsavgäld	34 371	34 371
Förutbet bredband	13 284	0
Upplupna intäkter	0	9 923
Summa	70 945	84 920

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Andra värdepapper	441 622	441 622
Summa	441 622	441 622

NOT 17, SKULDER

TILL KREDITINSTITUT	Villkors- Ändringsdag	RÄntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2028-10-30	2,83 %	3 117 027	3 117 027
Handelsbanken	2028-12-30	3,01 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2026-01-02	3,16 %	1 000 000	1 000 000
Summa			9 117 027	9 117 027
Varav kortfristig del			1 000 000	9 117 027

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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	242	204
Uppl kostn el	3 985	4 359
Uppl kostnad Värme	35 381	36 856
Uppl kostn räntor	23 341	18 278
Uppl kostn vatten	7 489	12 289
Uppl kostnad Sophämtning	5 809	5 662
Uppl kostn tomträttsavgäld	148 995	0
Uppl kostnad arvoden	58 800	28 650
Beräknade uppl. sociala avgifter	18 475	9 002
Förutbet hyror/avgifter	144 408	134 601
Summa	446 925	249 901

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	18 600 000	18 600 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Investering i nya tvättmaskiner, säkerhetsdörrar till alla lägenheter samt postboxar i trappuppgångar har genomförts. Avgifter höjdes med 2 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-04-30.

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

Göteborg

Alana Lotta Marie Schaller
Ordförande

Ann Christin Friberg
Styrelseledamot

Kevin Kristoffersson
Styrelseledamot

Lars Colliander
Styrelseledamot

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

Cedra Väst KB
Andreas Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 13:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 13:14

DOCUMENT ID:

r1Ws5JW8CZx

ENVELOPE ID:

Syc9kW8AZe-r1Ws5JW8CZx

DOCUMENT NAME:

Brf Anders Zornsgatan 23, 769609-8271 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

82245078b5ccc3b96748668d399a354da8fb6213463755f006e582d4d708812b2fde853d288d52d812106aca7ded0a3b7352db088ca88e36129aa7f0240500ce

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. LARS COLLIANDER lars.colliander@liconsulting.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 13:57 04.05.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 83.252.60.8
2. Alana Lotta Marie Schaller lotta@alice.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 14:53 04.05.2026 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.187.93
3. ANN CHRISTIN FRIBERG annchristin.friberg@gmail.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 21:59 04.05.2026 21:49	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.186.182
4. KEVIN KARL KRISTOFFERSSON k.kristoffersson@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 13:22 05.05.2026 13:21	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.66.18
5. ANDREAS LINDGREN andreas.lindgren@cedra.se	 Signed Authenticated	05.05.2026 13:56 05.05.2026 13:55	eID Low	Swedish BankID IP: 185.5.20.166

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

📎 Attachments

No attachments related to this 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 Bostadsrättsföreningen Anders Zornsgatan 23

Org.nr. 769609-8271

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Anders Zornsgatan 23 för år 2025.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 13 maj 2025 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 misstag.

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 upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. 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 misstag 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Bostadsrättsföreningen Anders Zornsgatan 23 för år 2025 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsred 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 vi 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 vår professionella 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 den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Cedra Väst KB

Andreas Lindgren
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.05.2026 13:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 04.05.2026 13:14

DOCUMENT ID:

By3c1-ICbl

ENVELOPE ID:

BkickZIOZe-By3c1-ICbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - 2025-12-31 - Bostadsrättsförening

Anders Zornsgatan 23.pdf

4 pages

SHA-512:

cac921b4538985de0fb4ba9a0ce9e13a957fb97f166484

ae4efb881142da9fa4774bbb1538dfcd163325b9d1b37e

432e57d318db6fd95843fa0b0daa18a7578b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANDREAS LINDGREN	Signed	05.05.2026 13:55	eID	Swedish BankID
andreas.lindgren@cedra.se	Authenticated	05.05.2026 13:54	Low	IP: 185.5.20.166

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

Attachments

No attachments 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

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