

ÅRSREDOVISNING
BRF ANDRA LÅNGGATAN 7 2020



nordicLIFE

HEJ DU SOM BOR I BRF ANDRA LÅNGGATAN 7!

Ni är 20 bostadsrätter och 3 lokaler som alla förenas i Brf Andra Långgatan 7. Somliga av er har ett stort intresse i föreningens ekonomi, andra ägnar en stund åt det först när årets årsredovisning dimper ner i postfacket. Nu är den i alla fall här med 2020 års siffror.

NordicLife har skött förvaltning åt hyresfastigheter och bostadsrättsföreningar i drygt 20 år. Sedan 2016 är vi Ekonomisk förvaltare för er i Brf Andra Långgatan 7.

Vi ser fram emot många års nära samarbete. Tveka inte att höra av dig om du undrar över något!



Årsredovisning för
Brf Andra Långgatan 7
769604-8284

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Andra Långgatan 7, 769604-8284 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades	1999-09-22
Ekonomiska planen registrerades	2000-06-20
Stadgarnas registrerades	2020-01-13

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

	Roll
Vilhelm Nygren	Ordförande
Daniel Nilsson	Kassör
Elisabet Gervind	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Felix Kaloczy
Kristen Larsson

Valberedning

Mimmi Andersson
Simon De Vries

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 9 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2020-05-05. På stämman deltog 16 medlemmar som representerade 12 lägenheter.

Revisorer

Rikard Zachrisson
Extern auktoriserad revisor

Z Revision och Rådgivning AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fastigheten är med i ett bevarandeprogram för Göteborg.

Föreningen har en underhållsplan som upprättades 2017 hos Sustend AB och sträcker sig fram till 2047.

Fastighetsbeteckning

Kommun

Masthugget 9:12

Göteborg

Byggnadsår	1878
Värdeår	1992
Total byggnadsyta	2 179 kvm
varav lägenhetsyta	1 958 kvm
varav lokalyta	211 kvm
Uppvärmning	Fjärrvärme
Antal lägenheter	20
Antal lokaler	3

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5 rok	Totalt
-	7	11	2	-	-	20

Verksamhet i lokalerna

Restaurang Jun Xin HB, löptid 2022-07-31
Butik Tekultur Albin Valsinger, löptid 2024-12-31
Salong Sauko AB, löptid 2024-01-31

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning	NordicLife Förvaltning AB
Förebyggande skadedjursavtal	Nomor AB
Serviceavtal samt portaltjänster	SafeTeam i Sverige AB
Abonnemang IT-tjänst för underhållsplan	Sustend AB
Bredband och telefoni	Com Hem AB
Fågelsäkring	Anticimex AB
Elhandel	Vattenfall AB
Avfallshantering	Göteborg Stad och Veolia

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	33 medlemmar
Vid årets slut	33 medlemmar
Antal överlåtelse under året	2 lägenhet

Fastighetens tekniska status

Nedanstående åtgärder har genomförts genom rotrenovering

För tiden 1993 till förvärvet 2000-06-21 finns ej några tillgängliga uppgifter genom tidigare ägare.

1992-93 Rörstamsbyte
1992-93 Elstamsbyte
1992-93 Nyinstallation av hiss
1992-93 Omläggning av tak
1992-93 Omputsning av fasad
1992-93 Nytt gårdsbjälkslag

Efter BRF:s bildande har nedan väsentlig åtgärder vidatagits till denna årsredovisnings avlämnande

2000 Inköp av ny tvättmaskin samt uppgradering av den gamla
2000 Viss tilläggsisolering av vindarna samt byte av vissa element
2000 Lagning av skorstenar
2001 Renovering av soprum
2001 Plåtinklädnad av 2 st. av de största skorstenarna på husets framsida
2002 Ommålning av fasaden upp till klacken på husets framsida
2002 Byte av cirkulationspump
2002 Byggt 5 st. källarförråd
2002-03 Plåtinklädnad av resterande skorstenar
2003 Utvärdig ommålning av 121 st. fönster
2003 Ommålning av en sida av plåttaket
2003 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) avseende restaurang Yokohama
2003 Översyn och nyinstallation av 27 st. rökgasfläktar
2003 Renovering av trapphusdörrarna B, C och D
2003 Installation av el-sensorer i soprum och tvättstuga
2004 Installation av kodlås för trapphusdörrar A, B, C och D
2004 Isolering av 3 st. vindsvåningar
2005 Arbete med renovering och tilläggsisolering av brandvägg
2005 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i alla lägenheter
2005 Renovering av alla eldstäder och vissa rökkanaler jämte provtryck och sotning
2006 I samband med renovering av vattenskadade utrymmen målades soprum, cykelrum samt delar av källare
2007 Sotning av eldstäder
2007-08 Nya dörrar till hyreslokalerna
2008-09 Energideklarerat (anslagits i innerport enligt lag)
2009 Förstärkning av bjälklag i 2 st. lägenheter
2009 Besiktning av bjälklager i samtliga lägenheter
2009 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och rengöring av ventilationssystemet avseende samtliga lägenheter samt allmänna utrymmen
2009 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) avseende restaurang Yokohama
2010 Nyinvestering torkskåp
2010 Nyinvestering torktumlare
2010 Upphandling via byggkonsult Pär Löfvenius, stora renoveringen (plåttak, fasad, fönster) AB Byggtriangeln
2010 Ommålning/renovering tak (Revex)
2010 Ommålning/renovering fönster (Christers Måleri, Fönsterservice, GBG Byggnadsglas)
2010 Omfattande puts, filtning, gårdsfasad och gatufasad (Thermofasad)
2010 Nya dörrpartier (C, B, D) enligt dagens normer (Alufront)
2010 Byte av 5 st. felkonstruerade takfönster (Stefan Allbäck Byggnads AB)
2010 Besiktning Munthers - trapphus, vindsvåningar (3 st.) samt krypvind
Besiktningens anmärkningar åtgärdat i trapphus B, D samt 1 st. vindsvåning
2010 Nya plåtprofiler runt fönster - högst upp, 2 st. lgh i gatufasad, slutfasadbleck, bleck lokaler samt nytt gasskåp (Lindskog/Gyllström)

- 2010 Nyinstallerat teleportsystem Aptus, brickssystem (SafeTeam)
- 2010 Låsbyte (stora porten, trapphus A, B, C, D)
- 2010 Ombyggnad , trapphusfönster till öppningsbara B, C, D (GG- verkstad)
- 2010 Fågelsäkrat gård samt gatufasad (Anticimex),
- 2010 Nyinstallation, fasadbelysning och armaturer trapphusdörrar B, C, D samt miljörum Elcompagniet/Scan Interlight
- 2010 Filmning/spolning dagvattenbrunnar
- 2010 Färgsättning i samband med stora renoveringar i samråd med Kontra Konsult
Torkil Elmquist och Länsstyrelsens Länsantikvariat, Staffan Cendenmalm
(fastigheten är med i ett program "Bevara Göteborg")
- 2010-11 Lokal Tekultur - installerat tilluftsaggregat (Gunnar Karlsén), uppgraderat element
(Tobiassons VVS), energiglas, skyltfönster (Billdals glas)
- 2011 Sotning (vart 4.e år).Brandskyddskontroll (vart 8.e år), (Christian Willners Skorstensfejeri)
Åtgärdat besiktninganmärkning APS-Drift teknik - rökgasfläkt, Wahlbäcks EI AB - tyristorer
Skorstensfolket - div. putslagning
- 2011 Uppgraderat ventilation tvättstuga (Gunnar Karlsén, Sverige AB)
- 2011 Decor målning stora porten samt retutschering kakel (Faux Decor)
- 2011 Restaurerings målning 3 st. lokaler, gatufasad, dörrar samt fönster (Christers Måleri)
- 2011 Nyinstallation downlights (6 st. armaturer i innerport samt ovan A- trapphus, tids - och
skymningsrelä samt sensor avsändare, stora porten (Elcompagniet)
- 2011 Komfortavtal har tecknats med Gbg Energi avseende fjärrvärme
(löptid 5 år, 20110501-20160501) inkl service, drifttillsyn m.m
- 2011 Har anslagit lägenhetsregister Lantmäteriet enligt nya bestämmelser (se anslag tvättstuga)
- 2011 Nytt avtal Vattenfall, el rörligt, löptid 3 år (46,80 öre/kWh, 29 öre kWh energiskatt
+ årsavgiften)
- 2011 Företagsabonnemang Telia Mini har tecknats (avser porttelefon och nödtelefon för hissar)
- 2011 Lokal 1 (f.d Gothia Antik, numer Salong Clara i Linné AB). Uppmätning av lokal Protek.
Beslut i Hyresnämnden (ca 70 kvm). För att av denna anledning slippa
framtida förhandlingar av denna orsak får bostadsrättsföreningen med nämndens
goda minne hyra. Ett antal uttjänta radiatorer har bytts ut (3 st. lägenheter och 1 st. lokal).
- 2012 Tätning av hängrännan på gården
- 2012 Domekamera (nyinstallation för att motverka klotter/ skadegörelse gatufasader)
- 2012 Vatten framdraget till befintlig vattenutkastare på gården
- 2012 Installation av vattenmätare i lokal 1 (Salong Clara i Linné AB). Faktureras lokalhyresgästen
2 ggr/år. Kall - resp. varmvatten.
- 2012 Garantiarbete utfört (Thermofasad). Framsida fasad div. puts/måleriarbeten
+ stuprör inåt gård.
- 2012 Rökgasluckor x 3 igensatt enl. plan i C + D trapphus samt L 20 (tidigare B-trapphus men
numera införlivat i L 20 pga kallras (FO - Pettersson , Lindskog/Gyllström, Accept Måleri)
- 2012 Radiatorer utbytta i sin helhet (L18 och L 20) (Tobiasson VVS)
- 2012 Rensa ventilationskanal + rökprov (L 2, 4, 8, 9, 13, 14, 18) kanalerna går ej samman
(APS Ventilation)
- 2013 Lokal 3 (restaurangen) 2 st. nya radiatorer (Tobiasson VVS)
- 2013 Nyinstallation av ytterligare 3 st. radiatorer L20, givare till fjärrvärmens ombyggd och
justerad (Tobiasson VVS) efter konsultation med Gbg Energi
- 2013 Dörr till miljö/cykelrum reparerad och plåtförstärkt nedtill. Diverse justeringar på samtliga
branddörrar och förrådsdörr (L 13 utbytt), (Lindskog/Gyllström)
- 2013 Utökad brandskydd SBA, systematiskt brandskyddsarbete, enligt lag. Service befintliga
brandsläckare, kompletterat pulversläckare, taksprinkler nyinstallation
(tvättstuga + miljö/cykelrum),
dörrstängare med magnet, brandfilter och brandvarnare.
- 2013 Stensättning/div. trädgårdsarbete (Kent Börjesson)
- 2013 Justering lägenhetsdörrar L 3, L 10, L 16 (Konceptbyggen/Access Måleri)
- 2013 Omdragning rör till radiatorer L 19 för att förbättra flödet på fjärrvärmens (KK rör)
- 2013 L TI isolering fjärrvärmerör B-trapphuset (via Tobiassons VVS)
- 2013 Nyinstallation radiatorer, elburen sådan. Betjänar hela A-trapphuset (Tobiassons VVS)
- 2013 Ny cirkulationspump pga den gamla varit uttjänt (Gbg Energi)
- 2014 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) för restauran Yokohama, byte av fläkt samt rengöring
- 2014 Inköp av 2 st. nya tvättmaskiner
- 2014 Byte av tre ytterdörrar till lokaler (Restaurang Yokohama och Tebutik)
- 2014 Uppfräschning av innergård, utökad cykelparkering och montering spalje

- 2014 Fönsterbyte lägenhet 19
- 2014 Installation av ozonaggregat pga luktproblem
- 2014 Sotning
- 2015 Föreningen har börjat digitaliseringen av hemsida, elektroniska bokningar av tvättider.
Tjänster för autogiro och e-faktura
- 2015 OVK genomgång av fläktssystem och av samtliga inomhusmiljöer.
- 2015 Amorterat på 2 mindre lån
- 2015 Upphandling av ny förvaltare, NordicLife vilken tar över förvaltningen per 20160101
- 2016 Bytt till LED lampor i portgången och i porten
- 2016 Lägenhet 14 och 19 har fått nya element
- 2016 SBA genomförd
- 2016 Vi har beslutat att anlita Sustend att göra vår underhållsplan
- 2017 Slutfört OVK för alla lägenheter
- 2017 Genomfört bullermätning
- 2017 Genomfört förundersökning träpålar i vår grund
- 2017 Provtryckning av alla eldstäder
- 2017 Brandskyddskontroll av alla eldstäder
- 2018 Målat och lagat puts på fasad innergård och gatuplan
- 2018 Målat och reparerat utsidan av alla fönster, fönsterfoder, takfot och fönsterbleck på innergård och gatuplan förutom utsidan på alla fönster, fönsterbleck och fönsterfoder till takvåningarna på innergården.
- 2018 Årligt underhåll av träpålar i vår grund
- 2018 Bytt värmerör i lgh nr 14
- 2018 Bytt fönster i lgh nr 19
- 2019 Målning av portgången
- 2019 Renovering och modernisering av hissar

- 2020 Målning
- 2020 Målning trapphus
- 2020 Ny VVC pump
- 2020 Installation energieffektivisering/Nordiq Softcontrol

Eget kapital

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Förändring under året</i>	<i>Disp. av föreg. års resultat enl. stämmans beslut</i>	<i>Belopp vid årets utgång</i>
Inbetalda insatser	13 877 464			13 877 464
Upplåtelseavgifter	517 522			517 522
Fond för yttre underhåll enl. not	450 000	450 000		900 000
Summa bundet kapital	14 844 986	450 000		15 294 986
Ansamlad vinst / förlust	-5 294 880	-450 000	-509 493	-6 254 373
Årets resultat	-509 493	263 479	509 493	263 479
Balanserat resultat	-5 804 373	-186 521	-	-5 990 894
Summa eget kapital	9 040 613	263 479	-	9 304 092

Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	450 000	1 157 521
Avsättning yttre fond	450 000	450 000
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-	-1 157 521
	900 000	450 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för 2020 ett resultat om 203 404 kr. Av dessa utgör avskrivningar 245 108 kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Utöver detta har föreningen under året amorterat 8 000 kr på lånen. Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 13 634 500 kr.

Under året har föreningen haft utgifter om 234 732 kr avseende planerat underhåll. Föreningen har även haft reparationskostnader om 92 890 kr.

Föreningen har tecknat nytt avtal med Nordiq Energy avseende effektivisering av värmeförbrukning och avtalet har en bindningstid om 5 år.

Föreningen har sagt upp avtalet med Comhem och avtalet slutar gälla den 2021-12-31

Tekniskt Underhåll

Under året har ett antal åtgärder på fastigheten utförts. De huvudsakliga åtgärderna är:

- Renovering av fönster har påbörjats
- Renovering av trappuppgång C påbörjats
- Effektivisering av värmeförbrukning med hjälp av digital styrning

Ordförande har ordet

Trots Covid-19 har styrelsearbete fortlöpt i digital regi.

Styrelsen har under året fortsatt arbetet med underhållsplanen och påbörjat renovering av trapphus med en ansträngning om att det skall se tidstypiskt ut. Detta är ett arbete som kommer att fortsätta under 2021.

Under året har Salong Clara valt att flytta och Salong Sauko har flyttat in. Även hyresgästen restaurang Yokohama har bytt ägare men valt att behålla namnet.

Arbetet med trivselgruppen har fortsatt och såväl arbetsdag som kräftskiva kunde genomföras under hösten trots Covid-19.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	Belopp i kr 2016
Nettoomsättning	1 808 621	1 791 594	1 747 350	1 712 940	1 697 244
Resultat efter finansiella poster	263 479	-509 493	-1 195 316	267 788	237 157
Soliditet, %	40	39	40	44	42

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-5 804 373
årets resultat	263 479
avsättning till underhållsfond	-450 000
ianspråkstagande av underhållsfond enligt stämmobeslut	-
Totalt	<u>-5 990 894</u>
disponeras för:	
balanseras i ny räkning	<u>-5 990 894</u>
Summa	-5 990 894

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 808 621	1 791 594
Övriga rörelseintäkter		13 955	5 083
Summa rörelseintäkter		<u>1 822 576</u>	<u>1 796 677</u>
 Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-928 433	-1 760 722
Övriga externa kostnader	4	-152 318	-122 462
Personalkostnader	5	-48 454	-59 791
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-251 783	-245 108
Summa rörelsekostnader		<u>-1 380 988</u>	<u>-2 188 083</u>
Rörelseresultat		<u>441 588</u>	<u>-391 406</u>
 Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-178 109	-118 087
Summa finansiella poster		<u>-178 109</u>	<u>-118 087</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>263 479</u>	<u>-509 493</u>
 Årets resultat		<u>263 479</u>	<u>-509 493</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	22 573 200	22 811 365
Inventarier, verktyg och installationer	8	94 793	41 661
Summa materiella anläggningstillgångar		22 667 993	22 853 026
Summa anläggningstillgångar		22 667 993	22 853 026
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	2 000	2 118
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	70 211	56 095
Summa kortfristiga fordringar		72 211	58 213
Kassa och bank	11		
Kassa och bank		788 216	318 030
Summa kassa och bank		788 216	318 030
Summa omsättningstillgångar		860 427	376 243
SUMMA TILLGÅNGAR		23 528 420	23 229 269

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		13 877 464	13 877 464
Upplåtelseavgift		517 522	517 522
Fond för yttre underhåll		900 000	450 000
Summa bundet eget kapital		15 294 986	14 844 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 254 373	-5 294 880
Årets resultat		263 479	-509 493
Summa fritt eget kapital		-5 990 894	-5 804 373
Summa eget kapital		9 304 092	9 040 613
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12,13,14	6 476 500	13 608 500
Summa långfristiga skulder		6 476 500	13 608 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12,13	7 158 000	34 000
Leverantörsskulder		122 456	181 043
Skatteskulder	15	126 920	121 380
Övriga skulder	16	127 000	140 972
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	213 452	102 761
Summa kortfristiga skulder		7 747 828	580 156
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 528 420	23 229 269

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.
Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	Per år
Materiella anläggningstillgångar:	
- Byggnader	1%
- Entrédörrar	2%
- Värmeinstallation	4%
- Inventarier	8%
- Installationer	20%

Värderingsprinciper

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsplan

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan (eventuell stadgar eller budget).

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2019 och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2022.

För hyreshus blir avgiften 1 429 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 343 808	1 311 612
Hysesintäkter	431 537	446 697
Övriga intäkter	33 276	33 285
Summa	1 808 621	1 791 594

Not 3 Rörelsekostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Driftkostnader		
El	49 432	61 285
Fjärrvärme	203 304	292 092
Vatten	79 885	67 704
Renhållning	35 786	33 183
	<u>368 407</u>	<u>454 264</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	44 268	115 264
Kabel TV	32 033	31 296
Fastighetsförsäkringar	34 808	32 971
Bevakning	45 632	16 335
Övriga avgifter	78 433	61 553
	<u>235 174</u>	<u>257 419</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparationer av bostäder	2 449	-
Reparationer av lokaler	-	3 364
Reparationer av gemensamma utrymmen	14 258	31 165
Reparationer av installationer	65 189	7 970
Reparationer av markytor	10 994	-
Reparationer av garage och p-platser	-	5 175
	<u>92 890</u>	<u>47 674</u>
Planerat underhåll		
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	120 129	91 549
Planerat underhåll installationer	47 853	802 376
Planerat underhåll huskropp utvändigt	-	44 500
	<u>167 982</u>	<u>938 425</u>
Fastighetsavgift	63 980	62 940
	<u>63 980</u>	<u>62 940</u>
Summa	928 433	1 760 722

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Revision	27 463	27 344
Ekonomisk förvaltning	39 443	38 514
Bankkostnader	3 560	4 173
Föreningskostnader	-	274
Övriga administrativa kostnader	58 243	25 195
Förbrukningsinventarier	6 109	4 141
Förbrukningsmaterial	7 118	12 321
Tele, data, post	10 382	10 500
	<u>152 318</u>	<u>122 462</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvode	39 415	45 497
Sociala kostnader	9 039	14 294
Summa	48 454	59 791

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och mark	211 136	211 136
Inventarier, verktyg och installationer	40 647	33 972
Summa	251 783	245 108

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	25 536 165	25 536 165
	25 536 165	25 536 165
I anskaffningsvärdet ingår mark med	5 259 604	5 259 604
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 724 800	-2 486 635
- Årets avskrivning enligt plan	-238 165	-238 165
	-2 962 965	-2 724 800
Redovisat värde vid årets slut	22 573 200	22 811 365

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad, bostäder	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	33 000 000	33 000 000
	59 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde byggnad, lokaler	2 571 000	2 571 000
Taxeringsvärde mark, lokaler	969 000	969 000
	3 540 000	3 540 000
Summa taxeringsvärde	62 540 000	62 540 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	119 070	119 070
-Nyanskaffningar	66 750	-
Vid årets slut	<u>185 820</u>	<u>119 070</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-77 409	-70 466
-Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-13 618	-6 943
Vid årets slut	<u>-91 027</u>	<u>-77 409</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>94 793</u>	<u>41 661</u>

Not 9 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
- Skattekonto	-	58
- Övriga kortfristiga fordringar	2 000	2 060
	<u>2 000</u>	<u>2 118</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	16 382	15 802
- Övriga	53 829	40 293
Redovisat värde vid årets slut	<u>70 211</u>	<u>56 095</u>

Not 11 Kassa och Bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	1 533	47
Klientmedelskonto	710 682	240 732
Handelsbanken, 300 676 778	3 685	4 935
Handelsbanken, 145 995 828	72 316	72 316
	<u>788 216</u>	<u>318 030</u>

Not 12 Långfristiga skulder

Låne nr	Ränta %	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkor- förändring
Stadshypotek, lån 356203	0,950%	-	3 000 000	
Stadshypotek, lån 356204	0,950%	-	3 000 000	
Stadshypotek, lån 356205	0,950%	-	766 000	
Stadshypotek, lån 472999	1,060%	-	400 000	2021-12-30
Stadshypotek, lån 541574	1,580%	2 476 500	2 476 500	2029-12-01
Stadshypotek, lån 541575	1,580%	4 000 000	4 000 000	2029-12-01
Kortfristig del av lån			-34 000	
		<u>6 476 500</u>	<u>13 608 500</u>	

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	Ränta%	2020-12-31	2019-12-31	Nästa villkors förändring
Nästa års amortering	0	-	34 000	
Stadshypotek, lån 472999	1,060	400 000	-	2021-12-30
Stadshypotek, lån 598466	0,570	3 000 000	-	2021-07-05
Stadshypotek, lån 598467	0,570	3 000 000	-	2021-07-05
Stadshypotek, lån 598468	0,570	<u>758 000</u>	<u>-</u>	2021-07-05
		7 158 000	34 000	

Föreningen har följt god redovisningssed och redovisat lån som löper ut inom ett år från räkenskapsårets slut som kortfristiga. Detta avser lån 472999, 598466, 598467 och 598468. Föreningen har för närvarande ingen avsikt att amortera av lånen i sin helhet inom de kommande åren, utan lånet kommer att omförhandlas. Styrelsen gör bedömningen att det inte ska vara några problem att omförhandla lånet hos banken.

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	21 548 000	21 548 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	<u>21 548 000</u>	<u>21 548 000</u>

Ansvarsförbindelser

<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
----------------------------	-------------	-------------

Not 15 Beräknad fastighetsskatt

	2020-12-31	2019-12-31
Föregående års fastighetsskatt	62 940	58 440
Årets fastighetsskatt	<u>63 980</u>	<u>62 940</u>
	126 920	121 380

Not 16 Övriga Skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Depositioner	127 000	127 000
Personalskatt	-	6 825
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	-	7 147
	127 000	140 972

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna personalkostnader	31 080	-
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Upplupen räntekostnad	16 500	5 979
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	71 293	37 732
Upplupna driftkostnader	57 347	27 983
Övriga upplupna kostnader	7 232	1 067
	213 452	102 761

Underskrifter

Göteborg den 2021-05-24



Vilhelm Nygren
Styrelseordförande



Daniel Nilsson
Ledamot, kassör



Elisabet Gervind
Ledamot, sekreterare

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-24



Rikard Zachrisson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Andra Långgatan 7

Org.nr 769604-8284

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Andra Långgatan 7 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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 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 misstag, 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. Risken 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 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Andra Långgatan 7 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg 2021-05-24



Rikard Zachrisson

Rikard Zachrisson
Auktoriserad revisor

BEGREPPSFÖRKLARING

Anläggningstillgångar

De tillgångar i föreningen som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t ex fastigheten.

Avskrivningar

Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år och är den kostnad som motsvarar värdeminskningen på byggnaden och inventarier.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens samtliga tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder per bokslutsdagen.

Föreningsstämma

Det tillfälle då medlemmarna fattar beslut i föreningens angelägenheter. Årsmöte (ordinarie stämma) hålls årligen, inom sex månader efter verksamhetsårets utgång. Då behandlas styrelsens årsredovisning och då väljs styrelse och revisorer. Som medlem i en bostadsrättsförening har du genom att närvara vid stämman möjlighet att påverka din boendemiljö, boendekostnad och andra frågor som rör föreningen.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsberättelsen som återger styrelsens redovisning för verksamheten.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i tid.

Långfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader för perioden. Om intäkterna varit större än kostnaderna uppstår ett överskott, i omvänt fall blir det ett underskott.

Revisionsberättelse

Den del av årsberättelsen där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, bokföringen, förvaltningen och styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott samt om de tillstyrker eller avstyrker ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

Ställda panter

De pantbrev eller fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

Värdehandling

Uppgifter ur årsberättelsen kan behövas om du ska sälja din bostadsrätt. Spara den – det är en värdehandling!

FULLMAKT OCH OMBUD

Om du som medlem inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan du ändå utöva din rösträtt genom ombud. Då behöver ombudet en skriftlig, daterad fullmakt. Denna gäller ett år från undertecknandet och behöver inte vara bevitnad. Det är bara make/make/sambo eller annan medlem som får vara ombud, och inget ombud får företräda mer än en medlem.

Fullmakt

Namn: _____

Jag ger härmed rätt att

vid föreningsstämman den/.....20..... föra min talan.

Namn-teckning:

Förening: Lägenhetsnummer:



VISSTE DU ATT...

Varje kund hos oss har en personlig förvaltare som man kontaktar direkt. Det är själva grundtanken med vårt omfattande styrelsestöd. Läs mer på www.nordiclifese.se.



nordicLIFE

Besöksadress: Victor Hasselbladsg. 11,
421 31 Västra Frölunda
Postadress: Box 9001, 400 91 Göteborg
Telefon: 031-704 45 20
E-post: support@nordiclifese.se
Webb: www.nordiclifese.se