

ÅRSREDOVISNING
BRF ANDRA LÅNGGATAN 7 2017



nordicLIFE

Årsredovisning för

Brf Andra Långgatan 7

769604-8284

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10
Noter till resultaträkning	11-12
Noter till balansräkning	13-15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Andra Långgatan 7, 769604-8284 får härmed avge årsredovisning för 2017.

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.

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades	1999-09-22
Ekonomiska planen registrerades	2000-06-20
Stadgarnas registrerades	2015-08-05

Styrelsesammansättning

Styrelseledamöter

Torbjörn Fredriksson
Madelene Robinson-Geere
Andrea Jaup

Roll

Ordförande
Kassör
Sekreterare

Styrelsesuppleanter

Krister Larsson
Daniel Nilsson

Valberedning

Nanna Dunder
Åsa Fredholm

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Styrelsen har hållit 10 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2017-05-03. I stämman deltog 19 medlemmar som representerade 14 lägenheter.

Revisor

Rikard Zachrisson
Extern auktoriserad revisor

Z Revision och Rådgivning AB

Fakta om fastigheten

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

Masthugget 9:12

Kommun

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

Fastigheten består av 1 flerbostadshus i 3-5 våningar.

Lägenhetsfördelning

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

Verksamhet i lokalerna

Restaurang Nagoya HB, löptid 2019-07-31

Butik Tekultur Albin Valsinger, löptid 2018-12-31

Salong Clara i Linné AB, Linda Olsson, löptid 2021-01-31

Föreningens förvaltning och övriga avtal

Ekonomisk förvaltning	NordicLife Förvaltning AB
Förebyggande skadējursavtal	Nomor AB
Serviceavtal samt portaltjänster	SafeTeam i Sverige AB
Abonemang IT-tjänst för underhållsplan	Sustend AB
Bredband och telefoni	Com Hem AB
Fågelsäkring	Anticimex AB
Elhandel	Vattenfall AB
Avfallshantering	Hans Andersson Recycling AB & Göteborgs Stad

Medlemsinformation

Antal medlemmar

Vid årets början	33 medlemmar
Vid årets slut	33 medlemmar
Antal överlåtelse under året	0 lägenheter

Eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Förändring under året	Disp. av resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	13 877 464	-	-	13 877 464
Upplåtelseavgifter	517 522	-	-	517 522
Fond för yttre underhåll enl. not	262 421	-	445 100	707 521
Summa bundet kapital	14 657 407	-	445 100	15 102 507
Ansamlad vinst / förlust	-4 413 930	-	-210 943	-4 624 873
Årets resultat	234 157	267 788	-234 157	267 788
Balanserat resultat	-4 179 773	267 788	-445 100	-4 357 085
Summa eget kapital	10 477 634	267 788	-	10 745 422

Fond för yttre underhåll

	2017-12-31	2016-12-31
Vid årets början	262 421	112 521
Avsättning till yttre fond	450 000	149 900
Enligt vinstdisposition föregående år	-4 900	-
	707 521	262 421

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- * För föreningens medlemmar har avgifterna under året varit oförändrade.
- * Hyresavtal med Salong Clara har förlängts med samma villkor fr.om. 2018-01-31 och tre år framåt.
- * Föreningen har fem lån efter att ha amorterat ner ett av lånen med 400.000 kronor. Föreningen amorterar löpande på två av dessa lån och har totalt amorterat 432 000 under året.

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 gårdsbjälklag

Efter BRF:s bildande har nedan väsentliga åtgärder vidtagits 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 upptill klacken på husets framsida
2002	Byte av cirkulationspump
2002-03	Byggt 5 st. källarförråd

- 2003 Plåtinklädnad av resterande skorstenar
- 2003 Utvändig 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 Isoleringar 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 bjälklager 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 (3st) samt krypvind.
- 2010 Besiktningsanmärkning åtgärdat i trapphus B, D samt 1st vindsvåning
- 2010 Nya plåtprofiler runt fönster - högst upp, 2st lgh i gatufasad, slutfasadbleck, bleck lokaler samt nytt gasskåp (Lindskog/Gyllström)
- 2010 Nyinstallerat teleportsystem Aptus, bricksystem (Safeteam)
- 2010 Låsbyte (Stora porten, trapphus A, B, C, D)
- 2010 Ombyggnation trapphusfönster till öppningsbara C, B, 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 renoveringen i samråd med Kontra Konsult, Torkil Elmqvist 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 (Bildals glas)
- 2011 Sotning (vart 4:e år) Brandskyddskontroll (vart 8:e år) (Christian Willners Skorstensfejeri)
- 2011 Åtgärdat besiktningsanmärkning 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 retuscherings kakel (Faux Decor)
- 2011 Restaurerings målning 3 st lokaler, gatufasad, dörrar samt fönster (Christers Måleri)
- 2011 Nyinstallation downlights (6st armaturer) i innerport, samt ovan A- trapphus tids- och skymningsrelä samt sensor avsändare. Stora porten (Elcompagniet).
- 2011 Komfortavtal har tecknats med Gbg Energi, avser fjärrvärme (löptid 5 år, 2011-05-01--2016-05-01) inkl. service, drifttillsyn m.m.
- 2011 Har anslagits, lägenhetsregister Lantmäteriet enligt nya bestämmelser (se anslag i tvättstugan).

- 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, numera Salong Clara i Linné AB). Uppmätning av lokal Protek.
Beslut i Hyresnämnden (ca 70 km2) För att av denna anledning slippa framtida förhandling av denna orsak, får bostadsrättsföreningen med nämndens goda minne hyr
- 2011 Ett antal uttjänta radiatorer har bytts ut (3 st lägenheter och 1 st lokal).
- 2012 Tätning av hänggrännen på gården
- 2012 Domekamera (Nyinstallation för att främja klotter /skadegörelse gatufasad)
- 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- respektive varmvatten.
- 2012 Garantiarbete utfört (Thermofasad) Framsida fasad div. puts/måleriarbete + stuprör inåt gård.
- 2012 Rökgasluckor x 3 igensatta enl. plan C + D trapphus, samt L.20 (tidigare B-trapphus men numera införlivat i L.20) på grund av kallras. (Fo-Pettersson, Lindskog/Gyllström, Accept Måleri)
- 2012 Radiatorer utbyta i sin helhet (L.18 och L.20) (Tobiasson VVS)
- 2012 Rensat ventilationskanal + rökprov (L.2, 4, 8, 9, 13, 14, 18) kanalerna går ej samman (APS Ventilation).
- 2013 Lokal 3 (Restaurangen) 2 st nya radiatorer (Tobiassons VVS)
- 2013 Nyinstallation av ytterligare 3 st radiatorer L.20, givare till fjärrvärmens ombyggnad och justerad (Tobiassons VVS) efter konsultation med Göteborgs-Energi.
- 2013 Dörr till Miljö/cykelrum reparerad och plåtförstärkt nedtill. Diverse justeringar på samtliga branddörrar och förrådsdörr (L.13, utbytt) (Lindskog/Gyllström)
- 2013 Utökat brandskydd SBA, Systematiskt Brandskydds Arbete, 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 LTI isolering fjärrvärmerör B-trapphuset (via Tobiassons VVS)
- 2013 Nyinstallation radiator, elburen sådan. Betjänar hela A-trapphuset (Tobiassons VVS)
- 2013 Ny cirkulationspump pga den gamla varit uttjänt (Gbg Energi)
- 2014 Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) för restaurang Yokohama, byte av fläkt samt rengöring
- 2014 Inköp av 2 stycken nya tvättmaskiner.
- 2014 Byte av radiatorer i samtliga lägenheter förutom L 18 och 20
- 2014 Byte av tre ytterdörrar till Lokaler (Restaurang Yokohama och Tebutik)
- 2014 Uppfräschning av innergård, utökade cykelparkering och montering av spalje
- 2014 Fönsterbyte lägenhet 19.
- 2014 Installation av ozonaggregat p.g.a. luktproblem
- 2014 Sotning
- 2015 Föreningen har börjat digitalisering av hemsida, elektroniska bokning av tvättider, tjänster för autogiro och e-faktura.
- 2015 OVK genomgång av fläktsystem och av samtliga inomhusmiljöer.
- 2015 Amorterat på två mindre lån.
- 2015 Upphandling av ny förvaltare, Nordic Life, vilken övertar förvaltningen per 2016-01-01.
- 2016 Bytt till LED lampor i portgången och porten.
- 2016 Lägenhet 14 och 19 har fått nya element.
- 2016 SBA genomförd.
- 2016 Vi har beslutat anlita Sustend att göra vår underhållsplan.
- 2017 Slutfört OVK för alla lägenheter
- 2017 Genomfört bullermätning
- 2017 Genomfört förundersökning träpålar i vår grund
- 2017 Provtryckning alla eldstäder
- 2017 Brandskyddskontroll alla eldstäder

Ordförande har ordet

Vi har under året tagit fram en underhållsplan genom Sustend där vi nu lagt alla underhållsåtgärder i ett verktyg Planima. Detta för att på ett enkelt sätt få en överskådlig bild av gjorda och kommande underhåll samt utfall kostnadsmässigt av dessa för sittande och kommande styrelser.

Vi har genomfört två städdagar, en på våren och en på hösten, för att hålla vår fastighet i gott skick och för att vi och våra gäster ska trivas på vår gård och i våra gemensamma utrymmen.

Vi har under hösten haft en kräftskiva för att öka gemenskapen i föreningen.

Vi har under julen också haft en julgran med vacker belysning.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	Belopp i kr 2013
Nettoomsättning	1 712 940	1 697 244	1 695 594	1 698 178	1 683 229
Resultat efter finansiella poster	267 788	234 157	141 000	-24 748	-18 256
Soliditet, %	44	42	42	41	42

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
balanserat resultat	-4 174 873
årets resultat	267 788
avsättning till underhållsfond	-450 000
Totalt	-4 357 085
Styrelsen föreslår följande disposition	
uttag ur underhållsfond	-184 334
balanseras i ny räkning	-4 172 751
Summa	-4 357 085

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 712 940	1 697 244
Övriga rörelseintäkter		8 680	-
Summa rörelseintäkter		1 721 620	1 697 244
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-831 963	-813 389
Övriga externa kostnader	4	-120 268	-118 305
Personalkostnader	5	-58 875	-58 217
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-243 754	-245 104
Summa rörelsekostnader		-1 254 860	-1 235 015
Rörelseresultat		466 760	462 229
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-198 972	-228 074
Summa finansiella poster		-198 972	-228 072
Resultat efter finansiella poster		267 788	234 157
		267 788	234 157
Årets resultat		267 788	234 157

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	23 287 695	23 524 496
Inventarier, verktyg och installationer	8	55 547	62 500
Summa materiella anläggningstillgångar		23 343 242	23 586 996
Summa anläggningstillgångar		23 343 242	23 586 996
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	2 018	9 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	89 147	53 353
Summa kortfristiga fordringar		91 165	62 592
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 194 977	1 071 691
Summa kassa och bank		1 194 977	1 071 691
Summa omsättningstillgångar		1 286 142	1 134 283
SUMMA TILLGÅNGAR		24 629 384	24 721 279

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetald insats		13 877 464	13 877 464
Upplåtelseavgift		517 522	517 522
Fond för yttre underhåll		707 521	262 421
Summa bundet eget kapital		15 102 507	14 657 407
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 624 873	-4 413 930
Årets resultat		267 788	234 157
Summa fritt eget kapital		-4 357 085	-4 179 773
Summa eget kapital		10 745 422	10 477 634
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	13 276 500	13 708 500
Summa långfristiga skulder	13	13 276 500	13 708 500
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		115 243	42 234
Skulder till kreditinstitut		34 000	34 000
Skatteskulder	14	115 747	108 990
Övriga skulder	15	135 753	140 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	206 719	209 216
Summa kortfristiga skulder		607 462	535 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 629 384	24 721 279

Noter

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	1,08
- Byggnadsinventarier	2
- Värmeinstallationer	4
- Inventarier	8,3 - 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.

Skatter och avgifter

Hyreshus har fått nya taxeringsvärden vid fastighetstaxeringen 2016, och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2019.

För hyreshus blir avgiften 1 315 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

Fastighetens intäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter	1 248 396	1 248 396
Hysesintäkter	430 377	448 848
Övriga intäkter	34 166	-
Öresutjämning	1	-
Summa	1 712 940	1 697 244

Not 3 Rörelsekostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Driftkostnader		
El	48 791	59 145
Fjärrvärme	280 860	277 584
Energitjänsteavtal	-	46 264
Vatten	65 090	68 484
Renhållning	30 346	24 906
	425 087	476 383

Rörelsekostnader

Fastighetsskötsel / lokalvård	56 982	84 570
Kabel TV och Internet	23 561	33 756
Fastighetsförsäkringar	33 269	32 603
Bredband fastighet avtal	-	2 928
Bevakning	28 515	-
Övrigt	2 225	-
	144 552	153 857

Löpande reparationer och underhåll

Reparation/underhåll, serviceavtal	-	16 949
Reparationer av bostäder	2 700	33 408
Reparationer av gemensamma utrymmen	1 943	5 678
Reparationer av installationer	14 436	65 157
Reparationer av markytor	911	-
	19 990	121 192

Planerat underhåll

Planerat underhåll hårda ytor	15 000	-
Planerat underhåll OVK	94 893	-
Planerat underhåll underhållsplan	74 441	-
Planerat underhåll garage och p-platser	-	4 900
	184 334	4 900

Fastighetsavgift

	58 000	57 057
	58 000	57 057

Summa

	831 963	813 389
--	----------------	----------------

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Revision	32 975	43 950
Ekonomisk förvaltning	37 050	35 500
Advokat- och rättegångskostnader	6 094	-
Bankkostnader	3 320	3 390
Föreningskostnader	2 918	18 435
Lokalhyra	6 000	-
Övriga administrativa kostnader	890	700
Kontorsmaterial	892	2 739
Förbrukningsinventarier	1 295	-
Förbrukningsmaterial	12 423	-
Porto	-	80
Tele, data, post	13 886	11 276
Annonsering	-	2 235
Övriga förvaltningskostnader	2 525	-
	120 268	118 305

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvode	44 799	44 299
	44 799	44 299
Sociala kostnader	14 076	13 918
Summa	58 875	58 217

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader och mark	211 136	211 136
Inventarier, verktyg och installationer	32 618	33 968
Summa	243 754	245 104

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	20 276 561	20 276 561
- Mark	5 259 604	5 259 604
	<u>25 536 165</u>	<u>25 536 165</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-2 011 669	-1 773 505
- Årets avskrivning enligt plan	-236 801	-238 164
	<u>-2 248 470</u>	<u>-2 011 669</u>
Redovisat värde vid årets slut	23 287 695	23 524 496
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad, bostäder	23 000 000	23 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	23 800 000	23 800 000
	<u>46 800 000</u>	<u>46 800 000</u>
Taxeringsvärde byggnad, lokaler	2 609 000	2 609 000
Taxeringsvärde mark, lokaler	561 000	561 000
	<u>3 170 000</u>	<u>3 170 000</u>
Summa taxeringsvärde	49 970 000	49 970 000

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	119 070	119 070
Vid årets slut	<u>119 070</u>	<u>119 070</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-56 570	-49 630
- Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-6 953	-6 940
Vid årets slut	<u>-63 523</u>	<u>-56 570</u>
Redovisat värde vid årets slut	55 547	62 500

Not 9 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
- Avräkningskonto hos förvaltare	-	9 231
- Skattekonto	18	8
- Övriga kortfristiga fordringar	2 000	-
	<u>2 018</u>	<u>9 239</u>

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	13 988	13 685
- Abonnemang IT-tjänst för UH-plan	5 184	-
- NordicLife Förvaltning	37 050	36 924
- Skadedyrsavtal	11 333	-
- Bredband & telefoni	7 230	2 744
- Säkerhetsavtal	13 112	-
- Handelsbanken	1 250	-
Redovisat värde vid årets slut	89 147	53 353

Not 11 Kassa och Bank

	2017-12-31	2016-12-31
Kassa	47	47
Klientmedelskonto	1 120 179	999 328
Handelsbanken, 300 676 778	2 435	-
Handelsbanken, 145 995 828	72 316	72 316
	1 194 977	1 071 691

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<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	21 548 000	21 548 000

Not 13 Långfristiga skulder

Lånenr	Ränta %	2017-12-31	2016-12-31	Nästa villkor- förändring	Upplupen ränta	Upplupen amortering
Totala lån		13 276 500	13 708 500			
		13 276 500	13 708 500			
121509/356203	0,95 %	3 000 000	3 000 000	2018-01-02	6 967	-
121507/356204	0,95 %	3 000 000	3 000 000	2018-01-02	6 967	-
289771/356205	0,95 %	774 000	780 000	2018-01-02	1 816	8 000
173867/369622	0,95 %	2 502 500	2 528 500	2018-03-01	1 935	26 000
746772/370336	0,95 %	4 000 000	4 000 000	2018-03-07	2 428	-
859810		-	400 000			
		13 276 500	13 708 500			

Not 14 Skatteskulder

	2017-12-31	2016-12-31
Föregående års fastighetsskatt	57 747	51 933
Årets fastighetsskatt	58 000	57 057
	115 747	108 990

Not 15 Övriga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Depositioner	127 000	127 000
Påminnelseavgifter NordicLife	-	100
Personalskatt	3 139	6 646
Avräkning lagstadgade sociala avgifter	5 614	6 959
	135 753	140 705

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna personalkostnader	-	15 504
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Upplupen räntekostnad	20 113	16 815
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	131 570	121 648
Upplupna driftkostnader	25 036	25 249
	206 719	209 216

Underskrifter

Göteborg den 2018-02-21



Torbjörn Fredriksson
Ordförande



Madelene Robinson-Geere
Ledamot



Andrea Jaup
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2018-02-21



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 2017.

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 2017-12-31 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 på fel.

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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *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 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 2018-02-21



Rikard Zachrisson
Auktoriserad revisor



VISSTE DU ATT...

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



nordicLIFE

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