

ÅRSREDOVISNING
BRF ANDRA LÅNGGATAN 7 2022



nordicLIFE

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

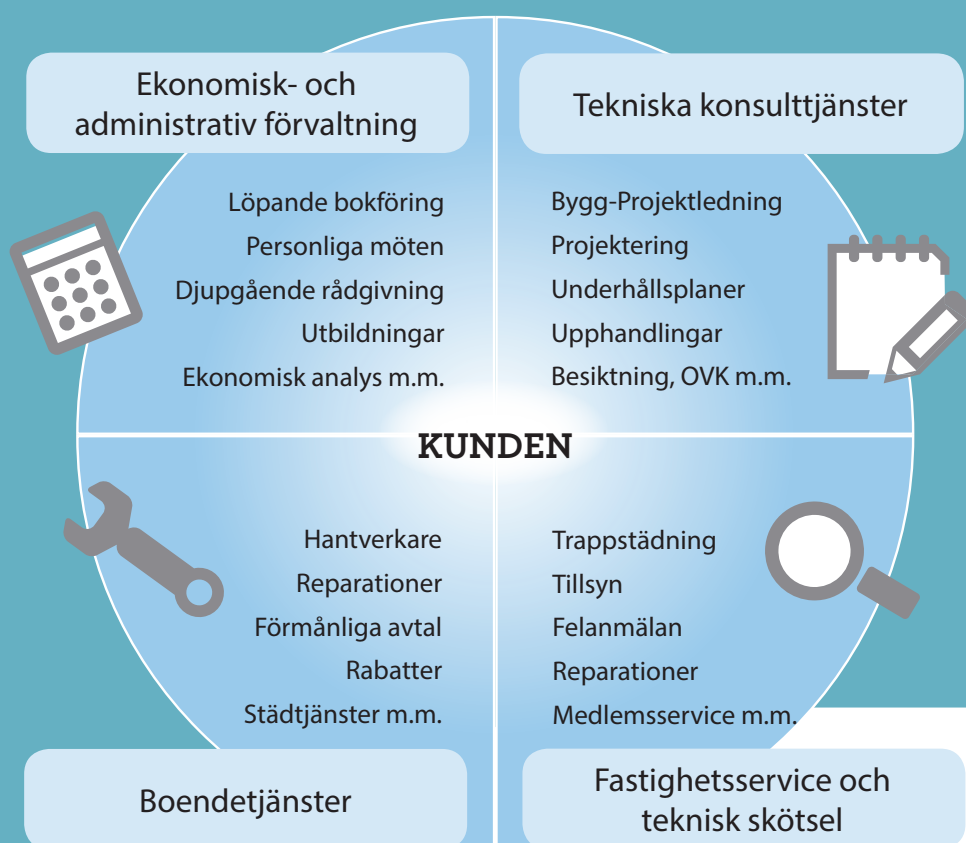
Fingerprint: 7f8270813710662adee78025c30be8b8a1c63ee61266c0f132d416cf0e43bc291ef1b433fe34d55d41c7f016be758f4fb175a3cd2d03300a1cde7a3a3ab859f1

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 2022 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!



nordicLIFE

Telefon: 031-704 45 20

E-post: support@nordiclife.se

Webb: www.nordiclife.se

Detta dokumentet har signerats genom digitala signeringstjänsten GetAccept.

Fingerprint: 7f8270813710662adee78025c30be8b8a1c63ee61266c0f132d416cf0e43bc291ef1b433fe34d55d41c7f016be758f4fb175a3cd2d03300a1cde7a3a3ab859f1

Årsredovisning för

Brf Andra Långgatan 7

769604-8284

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Noter	12-17
Underskrifter	18

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Andra Långgatan 7, 769604-8284 får härmed avge årsredovisning för 2022.

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
Simon De Vries	Ordförande
Nanna Dunder	Ledamot
Mimmi Andersson	Ledamot

Styrelsesuppleanter

Krister Larsson
Jonathan Höglund

Valberedning

Elisabet Gervind
Torbjörn Fredriksson

Firmatecknare har varit två styrelseledamöter i förening.

Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

Ordinarie stämma hölls 2022-05-17. På stämman deltog 12 medlemmar som representerade 9 lägenheter. Extrastämma hölls 2022-07-04.

Revisorer

Rikard Zachrisson
Extern auktoriserad revisor

Z Revision och Rådgivning AB

Fastighetsinformation
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 Nagoya 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	Bahnhof
Fågelsäkring	Anticimex AB
Elhandel	Vattenfall AB
Avfallshantering	Göteborg Stad och Veolia

Medlemsinformation

Antal medlemmar	
Vid årets början	31 medlemmar
Vid årets slut	32 medlemmar
Antal överlåtelse under året	3 lägenheter

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 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 upp till klacken på husets framsida
2002 Byte av cirkulationspump
2002 Byggt 5 st. källarförråd
2002-03 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 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
Besiktningsanmärkningar 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 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 (Billdals glas)
- 2011 Sotning (vart 4.e år).Brandskyddskontroll (vart 8.e år), (Christian Willners Skorstensfejeri)
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 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 hänggränsen 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 utbyta 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 fjärrvärmen 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 Utökat 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 fjärrvärmen (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 reparererat 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

- 2021 Brf elcentral utflyttad från lgh 20, Trapphus 7B (Elcompaniet).
- 2021 Stamspolning med filmning av rör
- 2021 Projekt som innefattade att åtgärda anmälan från Göteborgs Stad gällande buller från
ventilationsfläktar (frånluftfläktarna) med för hög ljudnivå.

- 2022 Byte av branddörr i trapphus D som slutförs 2023.
- 2022 Reparation av lösa trappträcken.
- 2022 Åtgärdat läckage i värmesystemet.
- 2022 Upprustning av vissa gemensamma utrymmen.
- 2022 Projekt som innefattar fönsterbyte i trapphus D fortgår.
- 2022 Svartmögel har sanerats i hissrummet i trapphus D.

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	1 350 000	450 000		1 800 000
Summa bundet kapital	15 744 986	450 000		16 194 986
 Ansamlad vinst / förlust	 -6 440 894	 -450 000	 203 730	 -6 687 164
Årets resultat	203 730	-97 737	-203 730	-97 737
Balanserat resultat	-6 237 164	-547 737	-	-6 784 901
 Summa eget kapital	 9 507 822	 -97 737	 -	 9 410 085

Fond för yttre underhåll

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Vid årets början	1 350 000	900 000
Avsättning yttre fond	450 000	450 000
	1 800 000	1 350 000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningen gör för 2022 ett resultat om - 97 737 (203 730) kr. Av dessa utgör avskrivningar 258 458 (258 458) kr, vilka inte är likviditetspåverkande. Kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 13 228 500 (13 228 500) kr.

Under året har föreningen investerat 193 028 kr (154 668) kr i planerat underhåll och haft reparationskostnader om 199 101 (207 333) kr.

Föreningen har under året inte utfört någon höjning av årsavgifterna för samtliga medlemmar. Inför 2022 så sänkte föreningen månadskostnaden per lägenhet för alla medlemmar med 100 kr/ månad.

Årsavgifterna för 2022, ingen justering.

För föreningens hyresgäster har hyrorna varit oförändrade utöver index uppdatering.

Föreningen har fortsatt arbetet med att säkerställa uppkoppling av portsystem samt värmesystem till Bahnhof (internet leverantör).

Tekniskt Underhåll

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

Läckage i värmesystemet har åtgärdats av Nordiq Energy.

Projektet som innefattar byte av fönster utfördes av Kontra-Konsult (Torkil Elmqvist) fortgår i trapphus D.

Upprustning av gemensamma utrymmen såsom cykelförråd.

Byte av branddörr i trapphus D, vilket ska slutföras under 2023.

Trappräcke i trapphus B har åtgärdats och fortsatt arbete för att åtgärda lösa trappräcken fortsätter in i 2023 i samarbete med Kontra-Konsult.

Svartmögel har sanerats i hissrummet i trapphus D.

Ordförande har ordet

Under 2022 så har representation från styrelsen deltagit i Järntorget-Långgatornas Trygghetsnätverk (startades upp under 2021). Initiativet leds av Göteborgs Stad i samverkan med andra relevanta delar av Göteborgs Stad representerat, Lokalpolisen, Socialkontoret samt Fastighetsägare runt Järntorget och Andra Långgatan. Under 2022:

Trygghetsnätverk har givit förslag på åtgärder för att förbättra känslan av trygghet, t.ex belysning, trafiksituation som delats med Göteborgs Stad samt Trafikkontoret. Uppföljning planeras till våren 2023.

Plan att utöka nätverket med närliggande fastighetsägare, tex Masthuggskajen.

Under året så har vi haft trevliga sammankomster med trivseldagar, kräftskiva, samt julgranspynt som drivits av Trivselgruppen, stort tack.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 939 705	1 868 048	1 808 621	1 791 594	1 747 350
Resultat efter finansiella poster	-97 737	203 730	263 479	-509 493	-1 195 316
Soliditet, %	40	41	40	39	40

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-6 237 164
årets resultat	-97 737
avsättning till underhållsfond	-450 000
Totalt	-6 784 901

Disponeras:

uttag ur underhållsfond	193 028
balanseras i ny räkning	-6 977 929
Summa	-6 784 901

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 939 705	1 868 048
Summa rörelseintäkter		1 939 705	1 868 048
 Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 287 624	-1 086 983
Övriga externa kostnader	4	-141 777	-106 307
Personalkostnader	5	-77 076	-75 945
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-258 458	-258 458
Summa rörelsekostnader		-1 764 935	-1 527 693
Rörelseresultat		174 770	340 355
 Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 451	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-277 958	-136 625
Summa finansiella poster		-272 507	-136 625
Resultat efter finansiella poster		-97 737	203 730
 Årets resultat		-97 737	203 730

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	22 096 870	22 335 035
Inventarier, verktyg och installationer	8	54 207	74 500
Summa materiella anläggningstillgångar		22 151 077	22 409 535
Summa anläggningstillgångar		22 151 077	22 409 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	9	294	10 570
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	73 985	62 916
Summa kortfristiga fordringar		74 279	73 486
<i>Kassa och bank</i>	11		
Kassa och bank		1 178 101	842 042
Summa kassa och bank		1 178 101	842 042
Summa omsättningstillgångar		1 252 380	915 528
SUMMA TILLGÅNGAR		23 403 457	23 325 063

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
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		1 800 000	1 350 000
Summa bundet eget kapital		16 194 986	15 744 986
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 687 164	-6 440 894
Årets resultat		-97 737	203 730
Summa fritt eget kapital		-6 784 901	-6 237 164
Summa eget kapital		9 410 085	9 507 822
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12,13	10 376 500	6 476 500
Summa långfristiga skulder		10 376 500	6 476 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	2 852 000	6 752 000
Leverantörsskulder		111 736	35 188
Skatteskulder	14	137 280	128 560
Övriga skulder	15	127 000	149 866
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	388 856	275 127
Summa kortfristiga skulder		3 616 872	7 340 741
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		23 403 457	23 325 063

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 2022 och dessa värden gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2025.

För hyreshus blir avgiften 1 519 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	1 319 208	1 343 217
Hysesintäkter	510 696	491 169
Övriga intäkter	109 801	33 662
Summa	1 939 705	1 868 048

Not 3 Rörelsekostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Driftkostnader		
El	90 557	57 215
Fjärrvärme	261 820	279 274
Vatten	74 765	68 874
Renhållning	46 672	39 357
	<u>473 814</u>	<u>444 720</u>
Rörelsekostnader		
Fastighetsskötsel / lokalvård	57 451	47 019
Kabel TV	127 424	33 891
Fastighetsförsäkringar	35 942	35 796
Övriga avgifter	128 164	98 976
	<u>348 981</u>	<u>215 682</u>
Löpande reparationer och underhåll		
Reparationer av lokaler	5 250	-
Reparationer av gemensamma utrymmen	30 123	16 141
Reparationer av installationer	84 219	159 028
Reparationer av huskropp utvändigt	79 509	28 500
Reparationer av markytor		3 664
	<u>199 101</u>	<u>207 333</u>
Planerat underhåll		
Planerat underhåll gemensamma utrymmen	169 232	45 083
Planerat underhåll installationer	23 796	109 585
	<u>193 028</u>	<u>154 668</u>
 Fastighetsavgift	 72 700	 64 580
	<u>72 700</u>	<u>64 580</u>
Summa	<u>1 287 624</u>	<u>1 086 983</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revision	32 375	32 176
Ekonomisk förvaltning	46 398	41 295
Bankkostnader	3 002	736
Föreningskostnader	1 740	-
Övriga administrativa kostnader	11 226	17 721
Förbrukningsmaterial	4 046	3 109
Tele, data, post	39 829	11 270
Övriga kostnader	3 161	-
	<u>141 777</u>	<u>106 307</u>

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personalkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvode	58 650	57 788
Sociala kostnader	18 426	18 157
Summa	77 076	75 945

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader och mark	238 165	238 165
Inventarier, verktyg och installationer	20 293	20 293
Summa	258 458	258 458

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
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	-3 201 130	-2 962 965
- Årets avskrivning enligt plan	-238 165	-238 165
	-3 439 295	-3 201 130
Redovisat värde vid årets slut	22 096 870	22 335 035

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad, bostäder	30 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark, bostäder	37 000 000	33 000 000
	67 000 000	59 000 000
Taxeringsvärde byggnad, lokaler	3 212 000	2 571 000
Taxeringsvärde mark, lokaler	1 020 000	969 000
	4 232 000	3 540 000
Summa taxeringsvärde	71 232 000	62 540 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
- Vid årets början	185 820	185 820
Vid årets slut	185 820	185 820
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-111 320	-91 027
- Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-20 293	-20 293
Vid årets slut	-131 613	-111 320
Redovisat värde vid årets slut	54 207	74 500

Not 9 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
- Skattekonto	294	735
- Övriga kortfristiga fordringar	-	9 835
	294	10 570

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
- Förutbetald försäkringspremie	16 986	16 635
- Övriga	56 999	46 281
Redovisat värde vid årets slut	73 985	62 916

Not 11 Kassa och Bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	1 927	1 927
Klientmedelskonto	1 101 416	764 114
Handelsbanken, 300 676 778	2 442	3 685
Handelsbanken, 145 995 828	72 316	72 316
	1 178 101	842 042

Not 12 Långfristiga skulder

Låne nr	Ränta %	2022-12-31	2021-12-31	Nästa villkor- förändring
Stadshypotek, lån 782370	2,970	752 000	752 000	2023-01-05
Stadshypotek, lån 683645	0,570	-	3 000 000	0
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
Stadshypotek, lån 683647	0,570	-	3 000 000	
Stadshypotek, lån 782368	3,500	1 950 000	-	2027-06-30
Stadshypotek, lån 782369	2,970	1 050 000	-	2023-01-05
Stadshypotek, lån 782373	3,350	1 950 000	-	2025-06-30
Stadshypotek, lån 782374	2,970	1 050 000	-	2023-01-05
		13 228 500	13 228 500	
Kortfristig del av långfristig skuld		2 852 000	6 752 000	
Långfristig del av fastighetslånen		10 376 500	6 476 500	
		13 228 500	13 228 500	

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<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

Ansvarsförbindelser

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

Not 14 Beräknad fastighetsskatt

	2022-12-31	2021-12-31
Föregående års fastighetsskatt	64 580	63 980
Årets fastighetsskatt	72 700	64 580
	137 280	128 560

Not 15 Övriga Skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Depositioner	127 000	127 000
Påminnelseavgifter NordicLife	-	1 839
Personalskatt	-	10 241
Lagstadgade sociala avgifter	-	10 726
Övriga skulder	-	60
	127 000	149 866

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna personalkostnader	31 737	-
Beräknat revisionsarvode	30 000	30 000
Upplupen räntekostnad	58 728	16 492
Förutbetalda hyres- och årsavgifter	181 480	156 523
Upplupna driftkostnader	86 911	72 112
	388 856	275 127

Underskrifter

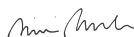
Göteborg 2023-05-03



Simon De Vries
Styrelseordförande



Nanna Dunder
Ledamot



Mimmi Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023-05-03



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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 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 *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 2023- 2023-05-03



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.

Namnteckning:

Förening: Lägenhetsnummer:



nordicLIFE

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