



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Andra Långgatan 4A

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2047.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning till tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2015-09-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2015-09-04 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Styrelsen

Miriam Renée Friedlaender	Ledamot
Carl Fredrik Harald Nystedt	Ledamot
Jan Mikael Sundgren	Ledamot
Robin Eric Michael Sälgfors	Ledamot

Tina Dafne Margareta Herdin Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson Ordinarie Extern Frejs Revisorer AB

Valberedning

Martin Dean
Eva Grävare

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Masthugget 8:7	1929	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

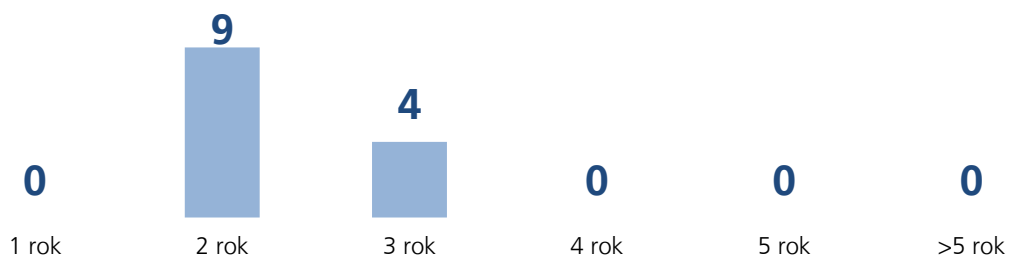
Värdeåret är 1999.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 226 m², varav 1 099 m² utgör lägenhetsyta och 127 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 13 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Dirty Records AB	128 m ²	2020-09-01

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2047.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Källarförråd	2019	Varje lägenhet får ett eget förråd.
Fasadrenovering	2019	Utförs under 2019-2020
Hängrännor under utetrappor	2018	utfört samtliga våningsplan
Grundbevarande åtgärder	2018	utfört as WSP, slutrapport levererad under 2019
Renovering av hiss (hydraulik)	2018	utfört av OTIS
Planerat underhåll	År	
Uppdatering av portkodssystem	2020	
Takmålning	2021	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Teknisk administrativ förvaltning inklusive tekniska arbetsuppgifter/fastighetsskötsel/Städ	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Snöröjning, halkbekämpning och städning	Göteborgs stad park och natur
Kabel TV	ComHem
Klottessanering	Klotterjägarna AB
Sophantering	Renova Miljö AB
Energiförsörjning	Göteborg Energi AB
Porttelefon	TeliaSonera Sverige AB
Hiss	Otis AB
Fastighetsskötsel/städ from den 1 Januari 2019	Bo & Son AB

Övrig information

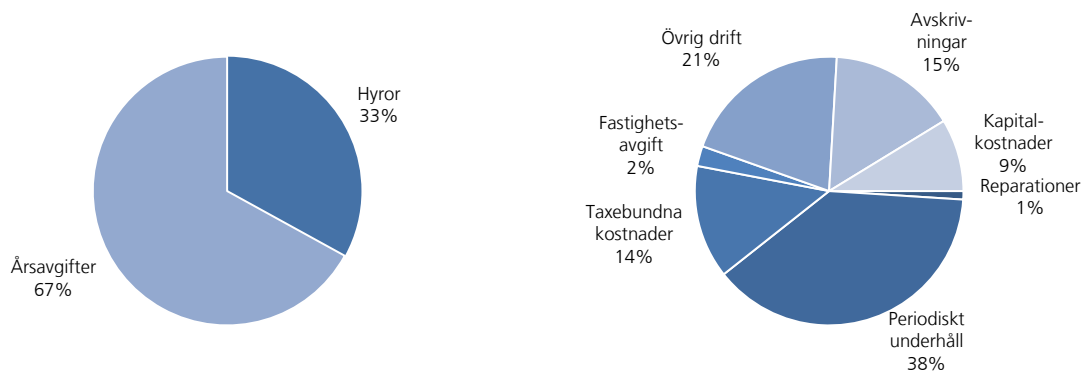
Försäljning av hyreslägenheten är gjord och plan för att förvalta pengarna är upprättad.

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 313 658	2 161 962
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 005 826	1 143 749
Medlemsinsatser	4 975 000	0
Ökning av långfristiga skulder	0	871 000
Ökning av kortfristiga skulder	0	360 633
	5 980 826	2 375 382
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 192 943	3 073 743
Finansiella kostnader	136 785	129 466
Ökning av kortfristiga fordringar	5 216	20 477
Minskning av långfristiga skulder	170 904	0
Minskning av kortfristiga skulder	331 286	0
	1 837 134	3 223 686
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 457 350	1 313 658
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	4 143 692	-848 304

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Fasadrenovering genomförd med anledning av att puts och bruk föll från fasad som vetter mot grannfastigheten och utgjorde en risk för personskador.

Försäljningen av hyreslägenheten är genomförd, vinnande bud landade på 4 975 000 kr.

Styrelsen definierar en rimlig likvid buffert att ha på kontot, 700 000 kr.

Vi justerar vår amorteringsplan till maximal (10 - 20%) årlig amortering. - I väntan på amortering sätts kapitalet (exklusive det som sparas som buffert) i en fond.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 13 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19

Tillkommande medlemmar: 7

Avgående medlemmar: 4

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 22

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	670	608	608	545
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 502	3 283	2 919	2 860
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 076	9 447	8 648	8 766
Elkostnad/m ² totalyta	25	28	23	19
Värmekostnad/m ² totalyta	86	96	97	94
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	28	33	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	112	106	112	129
Soliditet (%)	80	77	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-565	-2 301	381	-136
Nettoomsättning (tkr)	1 006	1 080	1 034	957

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 099 m² bostäder och 127 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	43 020 900	4 180 918	0	38 839 982
Upplåtelseavgifter	809 707	794 082	0	15 625
Fond för yttre underhåll	6 747 201	163 041	-2 456 701	9 040 861
S:a bundet eget kapital	50 577 808	5 138 041	-2 456 701	47 896 468
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-9 017 723	-163 041	156 166	-9 010 848
Årets resultat	-564 977	-564 977	2 300 535	-2 300 535
S:a ansamlad förlust	-9 582 700	-728 018	2 456 701	-11 311 383
S:a eget kapital	40 995 108	4 410 023	0	36 585 085

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-564 977
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 854 682
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-163 041
summa balanserat resultat	-9 582 700

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

602 958
-8 979 742

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 005 826	1 080 235
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	63 514
Summa rörelseintäkter		1 005 826	1 143 749
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 021 270	-2 931 606
Övriga externa kostnader	Not 5	-167 676	-138 141
Personalkostnader	Not 6	-3 996	-3 996
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-241 075	-241 075
Summa rörelsekostnader		-1 434 018	-3 314 818
RÖRELSERESULTAT		-428 192	-2 171 069
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-136 785	-129 466
Summa finansiella poster		-136 785	-129 466
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-564 977	-2 300 535
ÅRETS RESULTAT		-564 977	-2 300 535

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	45 880 812	46 121 887
Summa materiella anläggningstillgångar	45 880 812	46 121 887
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	45 880 812	46 121 887
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	5 400 681	1 251 773
Summa kortfristiga fordringar	5 400 681	1 251 773
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	112 662	112 662
Summa kassa och bank	112 662	112 662
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 513 343	1 364 435
SUMMA TILLGÅNGAR	51 394 154	47 486 321

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		43 830 607	38 855 607
Fond för yttre underhåll	Not 10	6 747 201	9 040 861
Summa bundet eget kapital		50 577 808	47 896 468
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 017 723	-9 010 848
Årets resultat		-564 977	-2 300 535
Summa fritt eget kapital		-9 582 700	-11 311 383
SUMMA EGET KAPITAL		40 995 108	36 585 085
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	9 955 418	10 126 322
Summa långfristiga skulder		9 955 418	10 126 322
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	170 904	170 904
Leverantörsskulder		51 133	401 402
Skatteskulder		75 242	75 156
Övriga skulder		60 714	50 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	85 635	77 452
Summa kortfristiga skulder		443 628	774 914
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		51 394 154	47 486 321

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	120 år	120 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	673 848	663 246
Hyror bostäder	90 000	180 000
Hyror lokaler momspliktiga	241 994	237 000
Öresutjämning	-16	-11
	1 005 826	1 080 235

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	0	10 046
Fakturerade kostnader moms	0	53 468
	0	63 514

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel entreprenad	26 169	12 889
	Fastighetskötsel beställning	3 670	1 212
	Snöröjning/sandning	5 524	3 878
	Städning entreprenad	26 162	7 719
	Hissbesiktning	1 796	5 703
	Myndighetstillsyn	10 404	0
	Gemensamma utrymmen	1 459	19 023
	Serviceavtal	14 850	10 998
	Förbrukningsmateriel	754	1 825
	Teleport/hissanläggning	0	1 288
		90 788	64 535
	Reparationer		
	Hyreslägenheter	0	1 238
	Tvättstuga	1 408	0
	Lås	6 137	1 977
	VVS	7 027	21 126
	Elinstallationer	495	5 025
	Hiss	0	18 154
	Skador/klotter/skadegörelse	839	2 067
	Vattenskada	0	63 265
		15 905	112 852
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	166 183	2 096 480
	Källare	154 278	0
	Bredband	25 704	0
	Hiss	0	360 221
	Fasad	256 793	0
		602 958	2 456 701
	Taxebundna kostnader		
	El	30 963	34 518
	Värme	105 114	117 216
	Vatten	34 166	33 957
	Sophämtning/renhållning	43 958	35 695
		214 201	221 385
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 118	18 828
	Kabel-TV	19 891	19 585
	Bredband	17 887	0
		59 897	38 413
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	37 521	37 721
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 021 270	2 931 606

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	919	1 826
	Tele- och datakommunikation	4 955	4 146
	Revisionsarvode extern revisor	16 333	21 115
	Föreningskostnader	792	380
	Styrelseomkostnader	2 983	0
	Fritids- och trivselkostnader	300	0
	Förvaltningsarvode	37 374	101 416
	Administration	3 822	1 087
	Konsultarvode	100 199	8 170
		167 676	138 141
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	3 996	3 996
		3 996	3 996
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	241 075	241 075
		241 075	241 075
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	46 847 048	46 847 048
	Utgående anskaffningsvärde	46 847 048	46 847 048
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-725 161	-484 086
	Årets avskrivningar enligt plan	-241 075	-241 075
	Utgående avskrivning enligt plan	-966 236	-725 161
	Planenligt restvärde vid årets slut	45 880 812	46 121 887
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	17 801 878	17 801 878
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	20 385 000	14 900 000
	Taxeringsvärde mark	19 377 000	13 934 000
		39 762 000	28 834 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 800 000	27 134 000
	Lokaler	1 962 000	1 700 000
		39 762 000	28 834 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	55 993	32 753
	Momsavräkning	0	18 024
	Klientmedel hos SBC	5 344 688	1 200 996
		5 400 681	1 251 773

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	9 040 861	9 329 861
	Reservering enligt stadgar	163 041	43 251
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-2 456 701	-332 251
	Vid årets slut	6 747 201	9 040 861

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,990 %	4 148 499	4 190 403	2021-12-01
	Handelsbanken	1,690 %	4 977 823	5 106 823	2020-12-01
	Handelsbanken	0,990 %	1 000 000	1 000 000	2021-12-01
	Summa skulder till kreditinstitut		10 126 322	10 297 226	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-170 904	-170 904	
			9 955 418	10 126 322	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 9 271 802 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	12 900 000	12 900 000

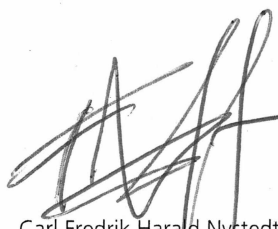
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	3 996	3 996
	Ränta	0	4 030
	Avgifter och hyror	81 639	69 426
		85 635	77 452

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Vi planerar att byta ut kodläset till entrén.
	Vi planerar underhåll på taket genom att måla det.


Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 4 / 5 2020

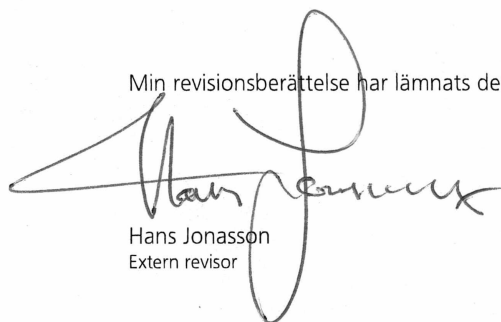

Miriam Renée Friedlaender
Ledamot


Carl Fredrik Harald Nystedt
Ledamot


Jan Mikael Sundgren
Ledamot


Robin Eric Michael Sälgfors
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 / 5 2020


Hans Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Andra Långgatan 4A

Org.nr 769630-5858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Andra Långgatan 4A för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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 Brf Andra Långgatan 4A för räkenskapsåret 2019 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 ersättningskyldighet 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.

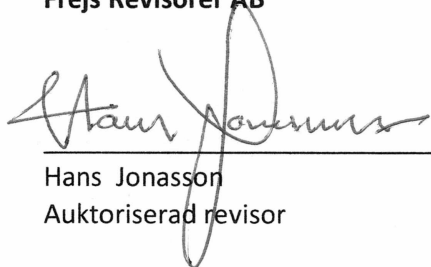
L

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 den 6 maj 2020

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	724 560	673 848	663 000
Hyror bostäder	0	90 000	180 000
Hyror lokaler momspliktiga	302 000	241 994	237 000
Öresutjämning	0	-16	0
	1 026 560	1 005 826	1 080 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	-20 000	-26 169	0
Fastighetsskötsel beställning	-2 000	-3 670	-18 000
Snöröjning/sandning	-4 000	-5 524	-1 000
Städning entreprenad	-22 000	-26 162	0
Hissbesiktning	-4 000	-1 796	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-10 404	0
Gemensamma utrymmen	0	-1 459	-4 000
Gård	0	0	-3 000
Serviceavtal	-12 000	-14 850	-5 000
Förbrukningsmateriel	-4 000	-754	-5 000
Teleport/hissanläggning	0	0	-3 000
Störningsjour och larm	0	0	-3 000
	-68 000	-90 788	-44 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	0	0	-21 000
Tvättstuga	0	-1 408	0
Lås	0	-6 137	0
VVS	0	-7 027	0
Elinstallationer	0	-495	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-839	0
	0	-15 905	-21 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-166 183	-491 000
Källare	-18 000	-154 278	0
Entré/trapphus	-70 000	0	0
Bredband	0	-25 704	0
Tak	-625 000	0	0
Fasad	0	-256 793	0
Mark/gård/utemiljö	-30 000	0	0
	-743 000	-602 958	-491 000
Taxebundna kostnader			
El	-36 000	-30 963	-30 000
Värme	-122 000	-105 114	-124 000
Vatten	-34 000	-34 166	-41 000
Sophämtning/renhållning	-38 000	-43 958	-35 000
	-230 000	-214 201	-230 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-23 000	-22 118	-19 000
Kabel-TV	-21 000	-19 891	-21 000
Bredband	-38 000	-17 887	0
	-82 000	-59 897	-40 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-39 000	-37 521	-38 000
	-39 000	-37 521	-38 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-919	-1 000
Tele- och datakommunikation	-5 000	-4 955	-9 000
Revisionsarvode extern revisor	-22 000	-16 333	0
Föreningskostnader	-1 000	-792	-2 000
Styrelseomkostnader	-10 000	-2 983	-10 000
Fritids- och trivselkostnader	0	-300	0
Förvaltningsarvode	-39 000	-37 374	-110 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-18 000
Administration	-3 000	-3 822	-4 000
Konsultarvode	0	-100 199	0
	-82 000	-167 676	-154 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-6 000	-3 996	-5 000
	-6 000	-3 996	-5 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-242 000	-241 075	-194 000
	-242 000	-241 075	-194 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 492 000	-1 434 018	-1 217 000
RÖRELSERESULTAT	-465 440	-428 192	-137 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Låneräntor	-115 000	-136 716	-131 000
Räntekostnader skattekonto	0	-69	0
	-115 000	-136 785	-131 000
RESULTAT	-580 440	-564 977	-268 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE