

Årsredovisning för
Brf Residens Sannegården
769621-9950
Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	10
Noter	11-17
Underskrifter	17

Brf Residens Sannegården
Beleg
Brf Residens Sannegården
2017

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Residens Sannegården, 769621-9950, får härmed avge årsredovisning för 2017.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Bostadsrättsföreningen skall också tillhandahålla förutsättningar för medlemmarna att få tillgång till tjänster med anknytning till boendet. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2013-07-12 och nuvarande stadgar registrerades 2014-12-14 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Kjell Setterlund	Ordförande	2019
Gunilla Gustafsson	Ledamot	2019
Ellif Johansen	Ledamot	2019
Kristina Gustafsson	Ledamot	2019
Roland Bruks	Ledamot	2018
Christina Ilunden	Ledamot	2018
Bengt Lindegran	Ledamot	2018

Styrelsesuppleanter

Andreas Mustonen	Suppleant	2019
Reinhard Ciba	Suppleant	2018

Ordinarie revisorer

Reijo Karppinen		Intern revisor	2018
Johannes Aasa	BoRevision	Godkänd revisor	Avgått
Pontus Stormsköld	BoRevision	Revisorssuppleant	2018

Valberedning

Agneta Friberg		2018
Anders Christoffersson		2018

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Handwritten signatures:
Ph
Gw
M
LJ

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lindholmen 37:1 i Göteborgs kommun med därpå uppförd byggnad med 67 lägenheter och 1 lokal. Byggnaden är uppförd 2013 av Veidekke Bostad. Fastighetens adress är Ceresplatsen 1-3 i Göteborg. Byggnaden består av 2 huskroppar, med 2 trapphus om 12 respektive 7 våningar och ett gemensamt entreplan. Mellan husen finns en trevlig innergård, möblerad med bänkar och bord. Föreningens fria tomtyta finns framför huvudentren och är uthyrd till Hagabadet. Fastigheten ligger i omedelbar anslutning till en vacker strandpark och Sannegårdshamnen med sina bryggor och soldäck samt breda kajstråk för trivsamma strandpromenader.

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt. Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok	4 rok
24	32	11

Total tomtarea:	1 297 kvm
Total bostadsarea:	5 035 kvm
Total lokalarea:	954 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Hagabadet Älvstranden AB	954 kvm	2024-12-31

Föreningen har tecknat ett hyresavtal med Hagabadet Älvstranden AB som bedriver verksamhet i föreningens lokaler. Lokalerna ligger i bottenvåningen och omfattar restaurang, yogasalar, spa- och rekreationsavdelningen med olika behandlingsrum. I avtalet ingår att bostadsrättshavare erhåller medlemskap, vilket ger tillgång till lokalen samt dess service. I medlemskapet ingår tjänster för basutbud innefattande pool, yoga och receptionstjänster. Dessutom kan medlemmen genom Hagabadet få gratis tillgång till gym, Fitness24Seven, vid Ica Kvantum.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättshavaren. Bostadsrättstillägget ingår i föreningen fastighetsförsäkring. Ansvarsförsäkring för styrelsen är inkluderat i försäkringen.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med grannfastigheten (Brf Vattenspejeln) för garageplatser. Föreningen har tillgång till 37 platser som hyrs ut till medlemmar via det helägda dotterbolaget Sannegården Parkering AB. Intern kö tillämpas. Förutom de 37 platserna har föreningen även 2 MC-platser i garaget.

Vi är tillsammans med grannfastigheterna medlemmar i Sannegårdens Sopsugsförening, där vi är miljövänliga och skiljer på matavfall och övriga hushållssopor. Återvinningstation finns vid parkeringen på Miraallén.

Förvaltning

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning sedan 2017-01-01.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 76 252 kr och planerat underhåll för 48 370 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Fastighet och lägenheter

- Garantiarbeten efter tvåårsbesiktningen har utförts.
- Värmen har justerats i många lägenheter.

BR
AW
BL
AJ

- Brandskyddsdocumentationen har uppdaterats.
- OVK har genomförts enligt plan, samt rensning av frånluftskanaler.
- Cykelrummet har fått en ändamålsenlig inredning.
- S k blåljusnyckel kan nu användas till port och hissar av utryckningspersonal.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 30-årig underhållsplan som upprättades 2016-03-10 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 714 000 kr 2017 för kommande års underhåll, detta motsvarar 117 kr per kvm.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmsta åren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2017-06-11. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

- Ytterligare ett bundet lån har i slutet av året flyttats från Swedbank till att ligga i Nordea.
- Vi har amorterat totalt 1.564.014 kr.
- Hagabadet har beviljats tillstånd att sätta upp en vepa på den nordvästra fasaden.
- Utredning har inletts och diskussion med Brf Vattenspejeln förs om eventuell elbilsladdning i garaget.

Trivsel

- Trivselgruppen tar kontakt med alla nyinflyttade medlemmar.
- Vi hade en välbesökt fest 25 november och firade 4 år.
- Städdag hölls den 16 september. Vi hyrde lastbil för att frakta bort grovsopor.
- Vår hemsida www.residens.nu är i full gång. Ytterligare en informationskanal har skapats genom nya anslagstavlor i hissarna.
- VIP-rummet har fått ett litet bibliotek.
- En bridgegrupp har bildats.
- En kulturgrupp varvar träffar i huset med teaterbesök.
- Vi har haft en bouleväll.
- Fr o m december inleddes månadsvisa träffar i restaurangen för våra medlemmar.

Vår hyresgäst Hagabadet

- Brukarrådet har regelbundna möten med Hagabadet. Nyhetsbrev finns på www.residens.nu.
- Den nya krögaren öppnade restaurangen Shogo by River i entréplanet och medlemmarna bjöds på middag den 12 september.

Resultat och ställning (tkr)

	2017	2016	2015	2014
Rörelsens intäkter	5 550	5 653	5 484	5 531
Resultat efter finansiella poster	179	63	-283	-88
Förändring av underhållsfond	663	700	700	254
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 489	1 333	986	1 617
Soliditet %	83	82	82	81
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	701	701	701	701
Driftskostnad, kr / kvm	233	193	209	213
Ränta, kr / kvm	126	198	207	237
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	117	117	115	42
Lån, kr / kvm	6 990	7 251	7 523	7 896
Snittränta (%)	1,80	2,74	2,75	3,00

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads och lokalarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Handwritten signatures and initials:
A #
Pb 4/49
W
Bl EJ

Årsavgifter

Föreningen har tagit beslut om att sänka avgifterna med 15 % from 2018-01-01. Därmed sjunker årsavgifterna per kvm från 701 kr till 596 kr.

Överlåtelse

Under 2017 har 3 överlåtelse av bostadsrätter skett och 2 lägenheter har varit uthyrda i andra hand. Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras medlemmen med 1% av prisbasbeloppet.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 114 medlemmar.
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
6 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 113 medlemmar.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden i respektive kvartal.

Avtal

Föreningen har följande väsentliga avtal:

Bredablick Förvaltning
MBA Fastighetsservice
Com Hem
WW Städservice
Svensk NaturEnergi
Göteborg Energi

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel
Kabel-TV
Städavtal
El-avtal avseende volym
Fjärrvärme

Föreningen har tillsammans med Hemsö Bygg AB (Cityhuset) ett delat ansvar för skötsel av trappan mellan husen. Föreningen har därtill tecknat avtal för vintervårdhållning med Svensk Markservice AB.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Underhålls-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets Resultat</i>
Vid årets början	208 610 000	996 418	-1 324 742	62 819
Disposition enligt föreningsstämma			62 819	-62 819
Avsättning till underhållsfond		714 000	-714 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-50 905	50 905	
Årets resultat				179 075
Vid årets slut	208 610 000	1 659 513	-1 925 018	179 075

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 261 923
Årets resultat före fondförändring	179 075
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-714 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	50 905
Summa över/underskott	-1 745 943

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-1 745 943

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Årsavgifter och hyror	1	5 200 135	5 259 554
Övriga rörelseintäkter	2	350 330	393 013
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		5 550 465	5 652 567
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 521 295	-1 192 474
Övriga externa kostnader	6	-1 047 351	-1 159 116
Personalkostnader	7	-77 688	-79 735
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 972 522	-1 970 746
Summa rörelsekostnader		-4 618 856	-4 402 071
Rörelseresultat		931 609	1 250 496
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		-405	305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-752 130	-1 187 983
Summa finansiella poster		-752 535	-1 187 678
Resultat efter finansiella poster		179 074	62 818
Årets resultat		179 075	62 819


 13 4.4
 Oh 49
 Pl 49

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	249 302 529	251 261 685
Inventarier, maskiner och installationer	10	152 294	94 660
Summa materiella anläggningstillgångar		249 454 823	251 356 345
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	11	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		249 504 823	251 406 345
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 625	228 408
Fordringar hos koncernföretag		10 986	-
Övriga fordringar		12	148 591
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	241 687	107 114
Summa kortfristiga fordringar		261 310	484 113
<i>Kassa och bank</i>	13	2 141 148	1 175 697
Summa omsättningstillgångar		2 402 458	1 659 810
SUMMA TILLGÅNGAR		251 907 281	253 066 155


 Pbl. H
 Anst. H
 M. H

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		208 610 000	208 610 000
Underhållsfond		1 659 513	996 418
Summa bundet eget kapital		210 269 513	209 606 418
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 925 018	-1 324 742
Årets resultat		179 075	62 819
Summa fritt eget kapital		-1 745 943	-1 261 923
Summa eget kapital		208 523 570	208 344 495
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	40 299 864	42 659 008
Summa långfristiga skulder		40 299 864	42 659 008
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	1 564 014	768 884
Leverantörsskulder		277 078	379 682
Förskott från kunder		-	4 522
Skatteskulder		139 420	109 260
Övriga skulder		116 895	178 706
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	986 439	621 597
Summa kortfristiga skulder		3 083 846	2 062 651
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		251 907 280	253 066 154

Handwritten signature and initials:
Kb 2/4
62 49
Md 12/1

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	931 609	1 250 496
Avskrivningar	1 972 522	1 970 746
	2 904 131	3 221 242
Erhållen ränta	-405	305
Erlagd ränta	-752 130	-1 187 983
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	2 151 596	2 033 564
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	222 802	-316 866
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	226 066	-92 947
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 600 464	1 623 751
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Inventarieinvestering	-71 000	
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-71 000	
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 564 013	-2 324 355
	-1 564 013	-2 324 355
Årets kassaflöde	965 451	-700 604
Likvida medel vid årets början	1 175 697	1 876 302
Likvida medel vid årets slut	2 141 148	1 175 697

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Handwritten signatures and initials:
G. L. S. J.

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i kr om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

100 år

Inventarier, maskiner och installationer

10 år

Handwritten signatures and initials:
K
L
M
E

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	3 530 010	3 529 873
Hyror lokaler	1 361 057	1 344 867
Hyror p-platser/garage	309 068	339 346
Övriga objekt	-	45 468
Summa	5 200 135	5 259 554

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Vatten	157 827	115 757
Uppvärmning	51 686	93 431
Debiterad fastighetsskatt	127 800	127 800
Överlåtelseavgifter	5 564	11 080
Övriga intäkter	7 453	44 945
Summa	350 330	393 013

Not 3 Reparationer

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Lokaler	-	5 625
Armaturer, gemensamma utrymmen	14 219	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	22 435	14 912
VA & sanitet, installationer	900	-
Värme, installationer	990	-
Ventilation, installationer	-	14 269
El, installationer	1 598	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 126	-
Hiss	8 295	-
Övriga installationer	15 688	-
Brandskador	9 001	-
Summa	76 252	34 806

Not 4 Planerat underhåll

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 504	1 888
Ventilation, installationer	44 866	-
Markytor	-	1 215
Summa	48 370	3 103

Handwritten signature and initials:
A. [Signature]
[Initials]
[Initials]

Not 5 Driftskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskatt	255 600	-
Fastighetsförvaltning	119 298	137 758
Städning	90 577	90 935
OVK	20 382	-
Gångbanerenshållning	428	-
Snöröjning	14 187	-
Serviceavtal	25 483	11 930
Förbrukningsmaterial	18 735	7 430
Övriga utgifter för köpta tjänster	3 759	19 975
El	79 399	90 305
Uppvärmning	391 181	354 924
Vatten och avlopp	146 264	188 516
Avfallshantering	99 680	85 589
Fastighetsförsäkring	46 282	42 281
Arrendeavgifter	6 927	29 105
Samfälligheter	32 000	57 134
Kabel-TV	44 004	32 895
Internet	2 486	5 787
Summa	1 396 672	1 154 564

Not 6 Övriga kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	4 594	11 828
Kostnader för transportmedel	-	813
Kontorsmateriel och trycksaker	1 077	1 765
Tele och post	4 618	539
Förvaltningskostnader	148 967	139 898
Revision	9 951	12 328
Bankkostnader	4 317	7 953
IT-tjänster	360	-
Övriga externa tjänster	10 540	53 093
Övriga externa kostnader	862 927	930 899
Summa	1 047 351	1 159 116

Handwritten signature and initials:
A. Pm
an
9/15

Not 7 Arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	61 000	66 686
Föreningsvald revisor	3 000	-
Summa	64 000	66 686
Sociala avgifter	13 688	13 049
Summa	77 688	79 735

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Byggnader	1 959 156	1 959 156
Inventarier, maskiner och installationer	13 366	11 590
Summa	1 972 522	1 970 746

Handwritten signatures and initials:
A large stylized signature, possibly "P3".
Below it, "2019-12-31".
To the left, "2019-12-31".

Not 9 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	195 915 575	195 915 575
-Mark	61 348 310	61 348 310
Årets anskaffningar	257 263 885	257 263 885
Utgående anskaffningsvärden	257 263 885	257 263 885
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-6 002 201	-4 043 045
Årets avskrivning	-6 002 201	-4 043 045
-Årets avskrivning på byggnader	-1 959 156	-1 959 156
	-1 959 156	-1 959 156
Utgående avskrivningar	-7 961 357	-6 002 201
Redovisat värde	249 302 529	251 261 685
Varav		
Byggnader	187 954 219	189 913 375
Mark	61 348 310	61 348 310
Taxeringsvärden		
Bostäder	135 000 000	135 000 000
Lokaler	12 780 000	12 780 000
Totalt taxeringsvärde	147 780 000	147 780 000
Varav byggnader	98 800 000	98 800 000

Handwritten signature and date:
2017-12-31

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	115 909	115 909
	115 909	115 909
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	71 000	
	71 000	-
Utgående anskaffningsvärden	186 909	115 909
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-21 249	-9 659
	-21 249	-9 659
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-13 366	-11 590
	-13 366	-11 590
Utgående avskrivningar	-34 615	-21 249
Redovisat värde	152 294	94 660

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Sannegården Parkering AB, 559640-2844, Göteborg	500	100	50 000
			50 000

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna hyresintäkter	-	13 870
Övriga förutbetalda kostnader	241 687	93 243
	241 687	107 113

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

Not 13 Kassa och bank

	2017-12-31	2016-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 094 798	-
Transaktionskonto Swedbank	46 350	1 175 697
	2 141 148	1 175 697

Not 14 Förfall fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	1 564 014	768 884
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 256 056	3 075 536
Förfaller senare än fem år från balansdagen	34 043 808	39 583 472
	41 863 878	43 427 892

Not 15 Fastighetslån

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetslån	41 863 878	43 427 892
Summa	41 863 878	43 427 892

Låneinstitut	Ränta	Rörligt/Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,36 %	2018-11-30	11 026 402	-	-	11 026 402
Nordea	0,41 %	2018-02-28	10 353 556	-	1 248 648	9 104 908
Swedbank	%		11 023 967	-	11 023 967	-
Swedbank	3,41 %	2018-11-30	11 023 967	-	7 683	11 016 284
Nordea	0,36 %	2018-11-30	0	10 716 284	-	10 716 284
			43 427 892	10 716 284	12 280 298	41 863 878

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån. Finansieringen är av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Föreningen har valt att endast redovisa den del som man har för avsikt att amortera under det kommande året som kortfristig då man bedömer att det ger en mer rättvisande bild av föreningens balansräkning.

I noten förfall fastighetslån redovisas planerad amortering för de närmaste 5 åren.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	30 918	-
Upplupna räntekostnader	101 352	77 474
Förutbetalda intäkter	665 971	354 371
Upplupna driftskostnader	128 783	-
Upplupna revisionsarvoden	14 500	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	44 916	189 752
	986 440	621 597

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

Not 17 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	48 798 000	48 798 000
Summa ställda säkerheter	48 798 000	48 798 000

Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	.	.

Underskrifter

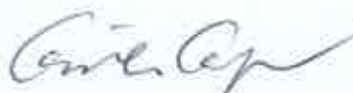
Göteborg 2018-04-09

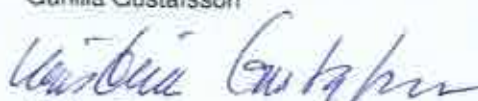

Kjell Setterlund


Eilif Johansen


Roland Bruks


Bengt Lindegren


Gunilla Gustafsson


Kristina Gustafsson


Christina Ilunden

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-12


Pontus Stormsköld
utskedd revisor
Bo Revision


Reijo Karppinen
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Residens Sannegården, org.nr. 769621-9950

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Residens Sannegården för räkenskapsåret 20170101 – 20171231.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn från BoRevisions ansvar* och *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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. Risken 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Residens Sannegården för räkenskapsåret 20170101 – 20171231 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12/4 - 2018


Pontus Stormsköld
BoRevision AB


Reijo Karppinen
Förtroendevald revisor

Kona

Till Revisorn i Residens Sannegården

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Brf Residens Sannegården för det räkenskapsår som avslutas den 31 december 2017. Uttalandet syftar till att ge uttryck för vår uppfattning att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av föreningens ekonomiska ställning per balansdagen samt av resultatet av verksamheten för räkenskapsåret enligt god redovisningssed.

Styrelsen är medveten om att ert uppdrag är att utföra granskning enligt god revisionssed i Sverige vilket innebär att granskningens omfattning anpassats till ändamålet att uttala er om föreningens årsredovisning i stort.

Vi bekräftar att vi är ansvariga för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och kompletterande normgivning.

Vi bekräftar, utifrån vår bästa kunskap och övertygelse, följande:

- Det har enligt vår kännedom inte förekommit några oegentligheter där styrelsen, eller någon annan med betydelsefull roll i fråga om redovisningssystem och system för intern kontroll är inblandade, som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt.
- Vi har gett er tillgång till allt räkenskapsmaterial och all underliggande dokumentation, alla protokoll från räkenskapsårets stämmor och styrelsemöten samt alla väsentliga avtal och överenskommelser.
- Alla föreningens transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Föreningen har uppfyllt alla sådana avtalsvillkor som skulle kunna ha påverkat årsredovisningen väsentligt om de inte hade uppfyllts.
- Styrelsen har informerat revisorn om eventuella transaktioner med och/eller saldon mot närstående parter (definierade enl. ÅRL 1 kap. 8 och 9 §§). Dessa har bokförts på ett korrekt sätt, tillräcklig information har lämnats i årsredovisningen och eventuell jävsproblematik har beaktats vid beredning och beslut avseende dessa transaktioner.
- Föreningen kan styrka sin äganderätt till alla tillgångar på ett tillfredställande sätt, och det finns inga pantträttar eller andra inteckningar i föreningens tillgångar förutom vad som framgår av årsredovisningen.
- Samtliga bankkonton och likvida medel finns redovisade som tillgång.
- Vi har på lämpligt sätt bokfört eller lämnat upplysningar om samtliga skulder, tvister och ansvarsförbindelser.
- Inga andra rättsliga skadeståndskrav, som kan medföra väsentliga kostnader för föreningen, har tagits emot eller förväntas.
- Det finns inga spärrade medel eller konton med liknande begränsningar. Om det förekommer SWAP-avtal så har detta angivits i årsredovisningen.
- Vi intygar att vi i förvaltningsberättelsen eller not har redogjort för alla kända omständigheter som är nödvändiga när det gäller att bedöma föreningens förmåga till fortsatt verksamhet.
- Vi intygar att vi har informerat om all eventuell annan information som kan komma att publiceras tillsammans med årsredovisningen eller på annat sätt och kan påverka bilden av föreningens resultat och ställning.
- Vi har på ett riktigt sätt bokfört och lämnat upplysning i årsredovisningen om att föreningen är ett privathostadsföretag eller en s k oäkta bostadsrättsförening.
- Samtliga affärshändelser har registrerats i bokföringen som ligger till grund för årsredovisningen.
- Årsredovisningen innehåller inga väsentliga felaktigheter och inga väsentliga uppgifter har utelämnats.
- Bortsett från vad som beskrivits i förvaltningsberättelsen eller not har det inte förekommit några händelser eller räkenskapsårets slut som kräver ändring eller upplysning i årsredovisningen.
- Ingen av styrelsens ledamöter eller företrädare för föreningen är att betrakta som en person i politiskt utsatt ställning (PEP) enligt Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Göteborg den 10/11 2018

Residens Sannegården


Styrelsens ordförande