

Årsredovisning för

Brf Residens Sannegården

769621-9950

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

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

AK

AK
leg
an
Tm
lf

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Residens Sannegården, 769621-9950, får härmed avge årsredovisning för 2018.

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 2018-09-14 hos Bolagsverket.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Kjell Setterlund	Ordförande	2019
Eilif Johansen	Vice ordförande	2019
Gunilla Gustafsson	Ekonomi	2019
Kristina Gustafsson	Sekreterare	2019
Roland Bruks	Garage & parkering	2020
Reinhard Ciba	Sopsug, brandskydd	2020
Bengt Lindegran	Fastighetsfrågor	2020

Styrelsesuppleanter

Andreas Mustonen	IT/webb	2019
Marie Börjesson	Brukarråd	2020

Ordinarie revisorer

Reijo Karppinen		Föreningsvald revisor	2019
Arthur Kozak	BoRevision	Extern revisor	2019

Revisorssuppleanter

Malin Johannesson	BoRevision	Revisorssuppleant	2019
-------------------	------------	-------------------	------

Valberedning

Agneta Friberg			2019
Anders Christoffersson			2019

Firmateckning

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

AK

[Handwritten signatures]

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lindholmen 37:1 i Göteborg 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 samt 1 lokal och en telemast med hyresrätt. Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren.

Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok
24	32	11

Total tomtarea:	1297 kvm
Total bostadsarea:	5035 kvm
Total lokalarea:	954 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Hagabadet Älvstranden AB	954 kvm	2024-12-31
Net4Mobility	Telemast	

Föreningen har tecknat ett hyresavtal med Veifast Holding/Hagabadet Älvstranden AB, som bedriver verksamhet i föreningens lokaler. Lokalerna ligger i bottenvåningen och omfattar restaurang, yogasalar, spa- och rekreationsavdelning 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, träningspass och receptionstjänster. Dessutom kan medlemmen genom Hagabadet få gratis tillgång till gym Fitness24Seven, vid Ica Kvantum.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggning med grannfastigheten (Brf Vattenspegeln) 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.

Föreningen är tillsammans med grannfastigheterna medlemmar i Sannegården Sopsugsförening där det skiljs på matavfall och övriga hushållssopor. Återvinningstation finns vid parkeringen på Miraallén.

AK

TH
D
LB
an
64
all
f

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
MBA Fastighetsservice
Com Hem
WW Städservice
Svensk Naturenergi
Göteborg Energi
Kone AB

Ekonomisk förvaltning
Fastighetsskötsel, vinterrenhållning 2019
TV, bredband och telefoni
Städavtal
El-avtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal hissar

Föreningen har tillsammans med Hemsö Bygg AB (Cityhuset) ett delat ansvar för skötseln av trappan mellan husen. Vintervägaravtal har tecknats med Svensk Markservice för 2018.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 116 799 kr och planerat underhåll för 16 000 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 3 respektive not 4 till resultaträkningen.

Under året har även 5-årsbesiktning gjorts i samband med att garantitiden gick ut den 18 december där garantireparationer utfördes.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2016-03-10 av Sustend där planen även uppdaterades 2018-09-17. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 728 000 kr 2018 för kommande års underhåll, detta motsvarar 122 kr per kvm. I och med att fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste åren.

AK

AB D
74 kg
Wentz d.

Väsentliga händelser under året

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2018 samt extra föreningsstämma 19 augusti 2018 avseende beslut till nya stadgar och gruppavtal för TV och bredband. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda möten.

- Föreningen har antagit nya stadgar.
- Amortering har under året skett med totalt 1 959 838 kr.
- Samtliga lån är omförhandlade per 30 november 2018.
- Hagabadet har beviljats att sätta upp skylt över entrén samt på väggen ut mot Lundbyleden.
- Ett nytt 4-års gruppavtal har tecknats med Com Hem för bredband och TV fr.o.m. 2018-12-04. Kostnaden för detta betalas av föreningen och ingår i månadsavgiften framöver.
- En hjärtstartare har satts upp i lobbyn, bakom hissarna.

Trivsel

- Trivselgruppen tar kontakt med och välkomnar alla nyinflyttade medlemmar
- Boulekväll i augusti arrangerades av trivselgruppen
- Vi firade 5 år med fest i yogasalen
- Städdag hölls 22 september
- Anslagstavlor i hissarna ger aktuell information
- Föreningens hemsida www.residens.nu ger ytterligare information
- VIP-rummet används bl.a. av kulturgruppen som ses varje vecka och även går på teater, samt bridgegruppen som träffas två ggr/vecka.

Vår hyresgäst Hagabadet

- Brukarrådet har regelbundna möten med Hagabadet. Nyhetsbrev finns på www.residens.nu
- Restaurang Shogo stängde 2018-08-25. Hagabadet kommer att erbjuda varm och kall mat.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2018 har 11 överlåtelser av bostadsrätter skett.
Beviljade andrahandsuthyrningar 2018-12-31: 0 st

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en avgift av 2,5% av prisbasbeloppet. Pantsättning debiteras medlemmen med 1% av prisbasbeloppet.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 113 medlemmar.
15 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
16 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 112 medlemmar.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av varmvatten, där kostnaden aviseras i efterskott. Betalningsskyldig är den som bor i lägenheten den första månaden av varje kvartal.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2018 då avgifterna sänktes med 15 % vilket innebar att årsavgifterna gick ner från 701 kr/kvm till 596 kr/kvm. Styrelsen beslutade även om en avgiftsfri månad för januari 2019.

AK

[Handwritten signatures and initials]

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)

	2018	2017	2016	2015
Rörelsens intäkter	5 177	5 550	5 653	5 484
Resultat efter finansiella poster	-42	179	63	-283
Förändring av underhållsfond	712	663	700	700
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 224	1 489	1 333	986
Soliditet %	84	83	82	82
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	596	701	701	701
Driftskostnad, kr / kvm	220	233	193	209
Ränta, kr / kvm	87	126	198	207
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	122	119	117	115
Lån, kr / kvm	6 663	6 990	7 251	7 523
Snittränta (%)	1,30	1,80	2,74	2,75

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 balansomslutning.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	208 610 000	1 659 513	-1 925 018	179 075
Disposition enligt föreningsstämma			179 075	-179 075
Avsättning till underhållsfond		728 000	-728 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-16 000	16 000	
Årets resultat				-42 063
Vid årets slut	208 610 000	2 371 513	-2 457 943	-42 063

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 745 943
Årets resultat före fondförändring	-42 063
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-728 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	16 000
Summa över/underskott	-2 500 006

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-2 500 006

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

AK

[Handwritten signatures]

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 742 086	5 200 135
Övriga rörelseintäkter	2	434 854	350 330
Summa rörelseintäkter		5 176 940	5 550 465
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3,4,5	-1 448 539	-1 521 295
Övriga externa kostnader	6	-1 185 308	-1 047 350
Personalkostnader	7	-88 215	-77 688
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 977 847	-1 972 522
Summa rörelsekostnader		-4 699 909	-4 618 855
Rörelseresultat		477 031	931 610
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		641	-405
Räntekostnader		-519 735	-752 130
Summa finansiella poster		-519 094	-752 535
Resultat efter finansiella poster		-42 063	179 075
Årets resultat		-42 063	179 075

AK

AK
AK
AK
AK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	247 343 373	249 302 529
Inventarier, maskiner och installationer	10	133 603	152 294
Summa materiella anläggningstillgångar		247 476 976	249 454 823
Finansiella anläggningstillgångar			
Fordringar hos koncernföretag	11	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		247 526 976	249 504 823
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		11 862	8 625
Fordringar hos koncernföretag		-	10 986
Övriga fordringar		37	12
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	163 887	241 687
Summa kortfristiga fordringar		175 786	261 310
Kassa och bank	13	1 412 669	2 141 148
Summa omsättningstillgångar		1 588 455	2 402 458
SUMMA TILLGÅNGAR		249 115 431	251 907 281

AK

[Handwritten signatures and initials]

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		208 610 000	208 610 000
Underhållsfond		2 371 513	1 659 513
Summa bundet eget kapital		210 981 513	210 269 513
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 457 943	-1 925 018
Årets resultat		-42 063	179 075
Summa fritt eget kapital		-2 500 006	-1 745 943
Summa eget kapital		208 481 507	208 523 570
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	14,15	39 155 392	40 299 864
Summa långfristiga skulder		39 155 392	40 299 864
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	748 648	1 564 014
Leverantörsskulder		232 083	277 078
Skatteskulder		100 410	256 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	397 391	986 440
Summa kortfristiga skulder		1 478 532	3 083 847
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		249 115 431	251 907 281

AK

[Handwritten signatures]

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	477 031	931 610
Avskrivningar	1 977 847	1 972 522
	2 454 878	2 904 132
Erhållen ränta	641	-405
Erlagd ränta	-519 735	-752 130
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 935 784	2 151 597
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	85 523	222 802
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-789 948	226 065
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 231 359	2 600 464
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-71 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-71 000
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 959 838	-1 564 013
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 959 838	-1 564 013
Årets kassaflöde	-728 479	965 451
Likvida medel vid årets början	2 141 148	1 175 697
Likvida medel vid årets slut	1 412 669	2 141 148

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

AK

AK
2018-12-31
an

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10

Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK 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
Inventarier, maskiner och installationer

100 år

10 år

AK

AK
2014-11-14
an

Noter

Not 1 Årsavgifter och hyror

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	3 000 635	3 530 010
Hyror lokaler	1 384 056	1 361 057
Hyror p-platser/garage	311 045	309 068
Telemast	46 350	-
Summa	4 742 086	5 200 135

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Vatten	141 561	157 827
Uppvärmning	86 463	51 686
Debiterad fastighetsskatt	127 800	127 800
Överlåtelseavgifter	7 948	5 564
Övriga intäkter	27 665	7 453
Försäkringsersättningar	43 417	-
Summa	434 854	350 330

Not 3 Reparationer

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokaler	35 894	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	-	14 219
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	6 512	22 435
Övrigt, gemensamma utrymmen	6 543	-
VA & sanitet, installationer	-	900
Värme, installationer	-	990
Ventilation, installationer	15 180	-
El, installationer	2 044	1 598
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 680	3 126
Hiss	-	8 295
Övriga installationer	5 132	15 688
Brandskador	40 135	9 001
Klottersanering	2 679	-
Summa	116 799	76 252

Not 4 Planerat underhåll

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Lokaler	16 000	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	-	3 504
Ventilation, installationer	-	44 866
Summa	16 000	48 370

AK

AK
AK
AK

Not 5 Driftskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskatt	127 800	255 600
Fastighetsförvaltning	147 179	119 298
Städning	84 875	90 577
Besiktningsskostnader	-	20 382
Gångbanerrenhållning	-	428
Snöröjning	34 661	14 187
Serviceavtal	29 869	25 483
Förbrukningsmaterial	20 752	18 735
Övriga utgifter för köpta tjänster	1 440	3 759
El	98 988	79 399
Uppvärmning	415 627	391 181
Vatten och avlopp	160 906	146 264
Avfallshantering	68 880	99 680
Försäkringar	49 362	46 282
Arrendeavgifter	-	6 927
Samfälligheter	32 000	32 000
Kabel-TV	40 703	44 004
Internet	2 698	2 487
Summa	1 315 740	1 396 673

Not 6 Övriga kostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	10 698	4 594
Kontorsmateriel och trycksaker	2 474	1 077
Tele och post	4 250	4 618
Förvaltningskostnader	154 260	148 967
Revision	17 119	9 951
Bankkostnader	4 184	4 317
IT-tjänster	360	360
Övriga externa tjänster	31 619	10 539
Övriga externa kostnader*	960 344	862 927
Summa	1 185 308	1 047 350

*Avser framförallt medlemsavgift Hagabadet

AK

AK
AK
AK

Not 7 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Styrelsearvoden	64 700	61 000
Föreningsvald revisor	2 000	3 000
Utbildning	2 019	-
Summa	68 719	64 000
Sociala avgifter	19 496	13 688
Summa	88 215	77 688

Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	1 959 156	1 959 156
Inventarier, maskiner och installationer	18 691	13 366
Summa	1 977 847	1 972 522

TK

As D
TK
an 11 11

Not 9 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	195 915 575	195 915 575
-Mark	61 348 310	61 348 310
	<u>257 263 885</u>	<u>257 263 885</u>
<i>Årets anskaffningar</i>	<u>-</u>	<u>-</u>
Utgående anskaffningsvärden	257 263 885	257 263 885
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-7 961 357	-6 002 201
	<u>-7 961 357</u>	<u>-6 002 201</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 959 156	-1 959 156
	<u>-1 959 156</u>	<u>-1 959 156</u>
Utgående avskrivningar	-9 920 513	-7 961 357
Redovisat värde	247 343 373	249 302 529
<i>Varav</i>		
Byggnader	185 995 063	187 954 219
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
<i>Varav byggnader</i>	98 800 000	98 800 000

AK

As
M
an
D
G
H

Not 10 Inventarier, maskiner och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	186 909	115 909
	186 909	115 909
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	71 000
	-	71 000
Utgående anskaffningsvärden	186 909	186 909
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-34 615	-21 249
	-34 615	-21 249
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-18 691	-13 366
	-18 691	-13 366
Utgående avskrivningar	-53 306	-34 615
Redovisat värde	133 603	152 294

Not 11 Andelar i koncernföretag

	2018-12-31	2017-12-31
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

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda kostnader	163 887	241 687
	163 887	241 687

AK

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

Not 13 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 412 669	2 094 798
Transaktionskonto Swedbank	-	46 350
	1 412 669	2 141 148

Not 14 Förfall fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	748 648	1 564 014
Förfaller 2-5 år från balansdagen	2 994 592	6 256 056
Förfaller senare än fem år från balansdagen	36 160 800	34 043 808
	39 904 040	41 863 878

Not 15 Fastighetslån

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetslån	39 904 040	41 863 878
Summa	39 904 040	41 863 878

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,41%	Rörligt	11 026 402	-	-	11 026 402
Nordea	0,42%	Rörligt	9 104 908	-	748 648	8 356 260
Swedbank	0,44%	Rörligt	11 016 284	-	1 211 190	9 805 094
Nordea	0,41%	Rörligt	10 716 284	-	-	10 716 284
			41 863 878	-	1 959 838	39 904 040

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

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	49 939	30 918
Upplupna räntekostnader	74 643	101 352
Förutbetalda intäkter	66 777	665 970
Upplupna revisionsarvoden	16 000	14 500
Upplupna driftskostnader	190 032	173 700
	397 391	986 440

AK

[Handwritten signatures]

Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	48 798 000	48 798 000
Summa ställda säkerheter	48 798 000	48 798 000

Underskrifter

Göteborg 2019-04-01


Kjell Setterlund


Gunilla Gustafsson


Eilif Johansen


Kristina Gustafsson


Reinhard Ciba


Roland Bruks


Bengt Lindegran

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-11
BoRevision AB


Arthur Kozak
Extern revisor


Reijo Karppinen
Föreningsrevisor



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 år 2018.

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 2018 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. Revisornas 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 revisorssed 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.

Uppllysning 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. 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 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, 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.

AK

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 år 2018 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 revisorssed 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 överträdelse 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.

Göteborg den 11 / 4 2019



Arthur Kozak
BoRevision AB



Reijo Karppinen
Förtroendevald revisor

Till Revisorn i Bostadsrättsföreningen Residens Sannegården (Org.nr: 769621-9950)

Uttalande från styrelsen

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Residens Sannegården för det räkenskapsår som avslutas den **31 december 2018**. 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 jävssituation 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 panträtter 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 privatbostadsföretag eller en skattefri 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 efter 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 1 / 4 2019

Bostadsrättsföreningen Residens Sannegården
Org.nr: 769621-9950



Kjell Setterlund
Styrelsens ordförande