

Brf Residens Sannegården

Årsredovisning 2019



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Residens Sannegården
769621-9950
Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	16

PK

Handwritten signatures and initials:
M
L
W
L
L

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Residens Sannegården, 769621-9950, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Eilif Johansen	Ordförande	2021
Kjell Setterlund	Ledamot	2021
Gunilla Gustafsson	Ledamot	2021
Kristina Gustafsson	Ledamot	2021
Reinhard Ciba	Ledamot	2020
Roland Bruks	Ledamot	2020
Jerry Schönemann	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter

Andreas Mustonen	Suppleant	2021
Marie Börjesson	Suppleant	2020

Ordinarie revisorer

Reijo Karppinen		Föreningsvald revisor	Avgått
Arthur Kozak	BoRevision AB	Extern revisor	2020

Revisorssuppleanter

Malin Johannesson	BoRevision AB	Revisorssuppleant	2020
-------------------	---------------	-------------------	------

Valberedning

Patricia Åslin
Christian Backman

Firmateckning

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

AK

JS
KS
AW
AB
EJ

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Göteborg 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. Byggnaden består av 2 huskroppar, med 2 trapphus om 12 respektive 7 våningar och ett gemensamt entréplan. Mellan husen finns en trevlig innergård, möblerad med bänkar och bord. Föreningens fria tomtyta finns framför huvudentrén och är uthyrd till Hagabadet. Fastigheten ligger i omedelbar anslutning till en vacker strandpark och Sannegårdshamnen med sina bygggor 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:	1 297 kvm
Total bostadsarea:	5 035 kvm
Total lokalarea:	954 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
Hagabadet Älvstranden AB	954 kvm	2024-12-31
Net4Mobility HB	Telemast	2025-09-30

Fastighetsinformation

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 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.

Fastighetens energideklaration är utförd 2017-03-29.

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 bilplatser som hyrs ut till medlemmar via det helägda dotterbolaget Sannegården Parkering AB. Intern kö tillämpas. Förutom de 37 bilplatserna 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

JS
AK
49 EJ

Förvaltning och väsentliga avtal

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

Väsentliga avtal

MBA Fastighetsservice
Com Hem
WW Städservice
Jämtkraft
Göteborg Energi
Kone
Menair
Infometric

Fastighetsskötsel & vinterrenhållning
TV, bredband & telefoni
Städning
Elavtal avseende volym
Fjärrvärme
Serviceavtal hissar
Serviceavtal ventilation
Avläsning el & varmvatten

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 172 326 kr och planerat underhåll för 577 656 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året har följande underhåll utförts:

- Ombyggnad av el-mätare
- Uppgradering av grind för öppnings- och stängningsautomatik
- Byte till LED-armatur i garage
- Byte till LED-armatur i samtliga trapphus
- Fasadtvätt
- Uppgradering av VIP-rummet
- Uppgradering av yogasal i lokalen

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan med start 2019 som upprättats av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 900 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 150 kr per kvm. I och med att fastigheten är relativt nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste åren. Under 2020 ska ny Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) utföras.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 5 maj 2019, samt extra föreningsstämma 7 september 2019 med anledning av omröstning om gemensam hushållsel. Från och med den 1 november 2019 debiterar föreningen respektive medlem utifrån faktisk förbrukning. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Trivsel

- Trivselgruppen tar kontakt med och välkomnar alla nyinflyttade medlemmar
- Boulekväll arrangerades under hösten
- Städdag hölls 7 september
- Anslagstavlor i hissarna ger aktuell information
- Föreningens hemsida www.residens.nu ger ytterligare information
- VIP-rummet har uppgraderats. Det används för styrelsemöten, kulturgruppen, bridgeklubben som spelar 3 dagar i veckan, i övrigt för samkväm och TV tittande.
- Minigym finns att tillgå för föreningens medlemmar.

Vår hyresgäst Hagabadet

- Brukarrådet har regelbundna möten med Hagabadet. Nyhetsbrev finns på www.residens.nu
- Hagabadet erbjuder mackor, pizza, lasagne, kaffe, te och vatten.

AK

JS.
AK
AK

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under 2019 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år skedde 11 överlåtelser).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2019-12-31: 1 st (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 112 medlemmar.

5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 113 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av varmvatten och hushållsel där kostnaden aviseras i efterskott.

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. Föreningen hade en avgiftsfri månad i januari 2019 och styrelsen har även beslutat om en avgiftsfri månad för januari 2020.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016
Rörelsens intäkter	5 083	5 177	5 550	5 653
Resultat efter finansiella poster	-741	-42	179	63
Förändring av underhållsfond	322	712	663	700
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	914	1 224	1 489	1 333
Soliditet %	84	84	83	82
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	596	596	701	701
Driftskostnad, kr / kvm	272	220	233	193
Ränta, kr / kvm	47	87	126	198
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	150	122	119	117
Lån, kr / kvm	6 438	6 663	6 990	7 251
Snittränta (%)	0,73	1,30	1,80	2,74

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

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

PK

PK JS
ant
de 4 EJ

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	208 610 000	2 371 513	-2 457 943	-42 063
Disposition enligt föreningsstämma			-42 063	42 063
Avsättning till underhållsfond		900 000	-900 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-577 656	577 656	
Årets resultat				-741 451
Vid årets slut	208 610 000	2 693 857	-2 822 350	-741 451

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 500 006
Årets resultat före fondförändring	-741 451
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-900 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	577 656
Summa över/underskott	-3 563 801

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-3 563 801**

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

AK

JS
AK
4/13

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 527 479	4 742 086
Övriga rörelseintäkter	3	555 510	434 854
Summa rörelseintäkter		5 082 989	5 176 940
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 376 890	-1 448 539
Övriga externa kostnader	7	-1 135 552	-1 185 308
Personalkostnader	8	-54 612	-88 215
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 977 847	-1 977 847
Summa rörelsekostnader		-5 544 901	-4 699 909
Rörelseresultat		-461 912	477 031
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		533	641
Räntekostnader		-280 072	-519 735
Summa finansiella poster		-279 539	-519 094
Resultat efter finansiella poster		-741 451	-42 063
Årets resultat		-741 451	-42 063

AK

R13 J.S
L14
L15
L16
L17

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	245 384 217	247 343 373
Inventarier, maskiner och installationer	11	114 912	133 603
Summa materiella anläggningstillgångar		245 499 129	247 476 976
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		245 549 129	247 526 976
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		3 582	11 862
Övriga fordringar		35	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	244 820	163 887
Summa kortfristiga fordringar		248 437	175 786
Kassa och bank	14	1 673 795	1 412 669
Summa omsättningstillgångar		1 922 232	1 588 455
SUMMA TILLGÅNGAR		247 471 361	249 115 431

FK

JS
13
[Signature]

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		208 610 000	208 610 000
Underhållsfond		2 693 857	2 371 513
Summa bundet eget kapital		211 303 857	210 981 513
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 822 350	-2 457 943
Årets resultat		-741 451	-42 063
Summa fritt eget kapital		-3 563 801	-2 500 006
Summa eget kapital		207 740 056	208 481 507
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	38 555 392	39 904 040
Leverantörsskulder		376 785	232 083
Skatteskulder		50 998	10 652
Övriga skulder		30 887	89 758
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	717 243	397 391
Summa kortfristiga skulder		39 731 305	40 633 924
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		247 471 361	249 115 431

PK

Ans JS
de 2019-12-31

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-461 912	477 031
Avskrivningar	1 977 847	1 977 847
	1 515 935	2 454 878
Erhållen ränta	533	641
Erlagd ränta	-280 072	-519 735
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 236 396	1 935 784
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-72 651	85 524
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	446 029	-789 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 609 774	1 231 359
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	9 205 094	-
Amortering av låneskulder	-10 553 742	-1 959 838
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 348 648	-1 959 838
Årets kassaflöde	261 126	-728 479
Likvida medel vid årets början	1 412 669	2 141 148
Likvida medel vid årets slut	1 673 795	1 412 669

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

PK

J.S.
#9

Not 1 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	100 år
Inventarier, maskiner och installationer	10 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	2 750 582	3 000 635
Hyror lokaler	1 415 496	1 384 056
Hyror p-platser/garage	314 016	311 045
Telemast	47 385	46 350
Summa	4 527 479	4 742 086

TK

JS
G
EJ

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Vatten	249 011	141 561
El	26 442	-
Uppvärmning	66 501	86 463
Debiterad fastighetsskatt	174 000	127 800
Överlåtelseavgifter	5 740	7 948
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 939	-
Övriga intäkter	29 439	27 665
Försäkringsersättningar	2 438	43 417
Summa	555 510	434 854

Not 4 Reparationer

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	62 298	35 894
Armaturer, gemensamma utrymmen	3 299	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	48 360	6 512
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	6 543
VA & sanitet, installationer	7 016	-
Värme, installationer	2 967	-
Ventilation, installationer	41 037	15 180
El, installationer	2 975	2 044
Tele/TV/porttelefon, installationer	1 935	2 680
Övriga installationer	-	5 132
Vattenskador	2 438	-
Brandskador	-	40 135
Klottersanering	-	2 679
Summa	172 326	116 799

Not 5 Planerat underhåll

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Lokaler	168 345	16 000
Armaturer, gemensamma utrymmen	111 658	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	30 521	-
El, installationer	214 500	-
Huskropp, fasader	14 242	-
P-platser/garage	38 391	-
Summa	577 656	16 000

TK

J.S
P.S
A.H
E.G
E

Not 6 Driftskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	174 000	127 800
Fastighetsskötsel	138 007	147 179
Städning	98 425	84 875
Besiktningkostnader	15 543	-
Snöröjning	451	34 661
Serviceavtal	64 243	29 869
Förbrukningsinventarier	8 245	-
Förbrukningsmaterial	30 167	20 752
Övriga utgifter för köpta tjänster	14 435	1 440
El	122 044	98 988
Uppvärmning	391 761	415 627
Vatten och avlopp	167 113	160 906
Avfallshantering	101 014	68 880
Försäkringar	52 559	49 362
Systematiskt brandskyddsarbete	18 062	-
Samfälligheter	32 000	32 000
Kommunikationskostnader	198 840	43 400
Summa	1 626 908	1 315 740

Not 7 Övriga kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 003	10 698
Kontorsmateriel och trycksaker	1 957	2 474
Tele och post	4 068	4 250
Förvaltningskostnader	108 147	154 260
Revision	17 058	17 119
Självrisker vid skada	9 300	-
Bankkostnader	2 680	4 184
Medlemsavgift Hagabadet	979 380	957 624
IT-tjänster	360	360
Övriga externa tjänster	9 898	31 619
Övriga externa kostnader	700	2 720
Summa	1 135 552	1 185 308

Not 8 Personalkostnader

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

Arvodet, ersättningar och sociala avgifter

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvodet	46 000	64 700
Föreningsvald revisor	-2 000	2 000
Utbildning	3 320	2 019
Summa	47 320	68 719
Sociala avgifter	7 293	19 496
Summa	54 612	88 215

AK
J.S
L.S
EJ

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	1 959 156	1 959 156
Inventarier, maskiner och installationer	18 691	18 691
Summa	1 977 847	1 977 847

Not 10 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	195 915 575	195 915 575
-Mark	61 348 310	61 348 310
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	257 263 885	257 263 885
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-9 920 512	-7 961 356
	-9 920 512	-7 961 356
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 959 156	-1 959 156
	-1 959 156	-1 959 156
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-11 879 668	-9 920 512
 Redovisat värde	245 384 217	247 343 373
 <i>Varav</i>		
Byggnader	184 035 907	185 995 063
Mark	61 348 310	61 348 310
 Taxeringsvärden		
Bostäder	176 000 000	135 000 000
Lokaler	17 400 000	12 780 000
Totalt taxeringsvärde	193 400 000	147 780 000
<i>Varav byggnader</i>	116 000 000	98 800 000

AK

J.S

AK
AW
EJ

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	186 909	186 909
Utgående anskaffningsvärden	186 909	186 909
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-53 306	-34 615
	-53 306	-34 615
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-18 691	-18 691
	-18 691	-18 691
Utgående avskrivningar	-71 997	-53 306
Redovisat värde	114 912	133 603

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
Redovisat värde vid årets slut	50 000	50 000

Specifikation av bolagets 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 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna hyresintäkter	46 200	-
Upplupna intäkter avläsning el, värme och vatten	86 716	29 076
Förutbetald försäkring	58 371	42 835
Övriga förutbetalda kostnader	53 533	91 976
Summa	244 820	163 887

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 673 795	1 412 669
Summa	1 673 795	1 412 669

AK

J.S
AK
LH
LJ

Not 15 Förfall fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	38 555 392	39 904 040
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	38 555 392	39 904 040

Not 16 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	38 555 392	39 904 040
Summa	38 555 392	39 904 040

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,56%	2020-11-30 *	11 026 402	-	748 648	10 277 754
Nordea	0,57%	2020-11-27 *	8 356 260	-	-	8 356 260
Nordea	0,56%	2020-11-30 *	-	9 205 094	-	9 205 094
Swedbank	-	-	9 805 094	-	9 805 094	-
Nordea	0,56%	2020-11-30 *	10 716 284	-	-	10 716 284
Summa			39 904 040	9 205 094	10 553 742	38 555 392

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

*Rörlig ränta, justeras var tredje månad.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	26 918	49 939
Upplupna räntekostnader	20 276	74 643
Förutbetalda intäkter	394 459	66 777
Upplupna revisionsarvoden	17 000	16 000
Upplupna driftskostnader	258 590	190 032
Summa	717 243	397 391

Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Föreningens styrelse har tecknat fast elprisavtal avseende volym med Göteborg Energi. Avtalet börjar gälla från och med den 1 mars 2020 och löper därefter med ett fast pris i 5 år framöver.

AK

J.S
L. V
A. V
E. V

Not 19 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	48 798 000	48 798 000
Summa ställda säkerheter	48 798 000	48 798 000

Underskrifter

Göteborg, 2020-04-07



Eilif Johansen
Styrelseordförande



Kjell Setterlund


Gunilla Gustafsson



Kristina Gustafsson


Reinhard Ciba


Roland Bruks


Jerry Schönemann

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-08
BoRevision AB


Arthur Kozak
Extern revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Residens Sannegården för år 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 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den 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. 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 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. Risker 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.

AK

borevision

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Residens Sannegården för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 revisions sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

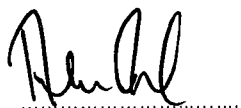
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 8 / 4 2020



Arthur Kozak

BoRevision AB

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

