

Årsredovisning för

# Brf Residens Sannegården

769621-9950

Räkenskapsåret  
**2015-01-01 - 2015-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7-8
Noter	8-12
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Residens Sannegården, 769621-9950 får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2015.

### Information om 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. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen.

##### Föreningsfrågor

Bostadsrättsföreningen Residens Sannegården i Göteborgs kommun, registrerades hos Bolagsverket den 3 september 2010. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 24 januari 2014. Gällande stadgar registrerades 15 november 2012. Nya stadgar antogs vid extra årsstämman den 14 december 2014.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer valda på en ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2015.

Kjell Setterlund	Styrelseordförande
Gunilla Gustafsson	Ekonomi
Sonja Jäine	Vice ordförande/Informationsansvarig
Eilif Johansen	Fastighet/Teknik
Isabell Tydén Busk	Sekreterare
Jerry Schönemann	Fastighet/Teknik
Tamoochin Oveissi	Kontaktperson Hagabadet

Martin Vailto	Parkeringsfrågor, Suppleant
Andrew Backhouse	IT-ansvarig, Suppleant

Vid stämman deltog 56 medlemmar varav 36 röstbrättigade. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

#### Revisorer

Johannes Aasa till revisor med Karin Pettersson som suppleant, båda från BoRevision i Sverige AB.

#### Valberedning

Valberedningen består av Karin Strand som sammankallande samt Reinhard Ciba.

#### Firmateckning

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

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen, som är en äkta bostadsrättsförening, är innehavare av fastigheten Lindholmen 37:1 i Göteborgs kommun. Byggnaden har färdigställts under 2013 och består av två huskroppar med ett gemensamt entréplan och två trapphus.

Fastighetens adress är Ceresplatsen 1, 2 och 3 i Göteborg.

#### Lägenhetsfördelning

24 st 2 rum & kök

32 st 3 rum & kök

11 st 4 rum & kök

**67 st**

Bostadsyta: 5 034,5 kvm

Lokalyta: 954 kvm

Markareal: 1 297 kvm

**Beskrivning av den yttre och inre miljön**

Till varje lägenhet hör ett lägenhetsförråd beläget i källaren.

Föreningen har en trevlig innergård möblerad med bänkar och bord.

Föreningens fria tomtyta finns framför fastigheten och är uthyrd till restaurangen.

Fastigheten ligger i omedelbar anslutning till en vacker strandpark och Sannegårdshamnen med sina bryggor och soldäck samt breda kajstråk för trivsamma promenader.

Föreningen har tillgång till 37 garageplatser som hyrs ut till medlemmar via det helägda dotterbolaget Sannegården Parkering AB. Intern kö tillämpas. Föreningen hyr 5 parkeringsplatser av Älvstranden Utveckling.

Inflyttning skedde i slutet av oktober 2013. Vid utgången av året var samtliga lägenheter upplåtna med bostadsrätt. Under året har det skett 5 överlåtelser (fg. år 5). Föreningen hade vid årets utgång 109 medlemmar (fg. år 110).

Föreningen ingår i en gemensamhetsanläggning med grannfastigheten (Brf Vattenspegeln) för garageplatser. Vi är tillsammans med grannfastigheterna medlemmar i Sannegårdens sopsugsförening där vi är miljövänliga och skiljer på matavfall och övriga sopor. Återvinningsstation finns vid parkeringen på Miraallén.

Föreningen har tecknat hyresavtal med Hagabadet som bedriver verksamhet i föreningens lokaler. Lokalerna ligger i bottenvåningen och omfattar restaurang, yogasalar, spa- och rekreationsavdelning med olika behandlingsrum. I operatörens koncept ingår att de boende erhåller medlemskap, vilket ger oss tillgång till lokalen samt dess service. I årsavgiften ingår tjänster för basutbud innefattande pool, yoga och receptionstjänster.

**Årsavgifter och ekonomi**

Föreningen har tecknat fullvärdesförsäkrings i Folksam som inkluderar bostadsrättstillägg samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Slutligt anskaffningsvärde för föreningens hus uppgår till 257 263 885 kronor. Investeringen finansieras med medlemsinsatser om 208 610 000 kronor och med bottenlån i Swedbank om 48 798 000 kronor.

Föreningen tillämpar individuell mätning av energiförbrukning för uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsansvarig är den som har bostadsrätten till lägenheten vid kvartalets början.

Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för den höjda avskrivningen i förhållande till föreningens ekonomiska plan. Föreningen måste dock ta ut en årsavgift som är tillräckligt stor för att kunna betala löpande räkningar och för att kunna göra en avsättning för framtida underhållskostnader.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 701,2 kr/kvm.

**Avsättning till underhållsfond**

Avsättning för framtida underhåll görs med 700.000 kr. När det finns en underhållsplan skall avsättning ske enligt denna.

**Förvaltning**

Föreningen har tecknat avtal med Brf Ekonomen i Stockholm AB gällande ekonomisk förvaltning. MBA Fastighetsservice anlitas för fastighetsskötsel, fastighetsjour och trappstädning. Det finns avtal för olika underhållsuppdrag, kabel-tv, sopsortering, hiss, ventilation/värme etc.

## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

### Fastigheter och lägenheter

- Värmen har justerats i många lägenheter
- Köksfläktarnas frånluftskanal har anslutits till nya ventilationsdon
- Ett mini-gym har inretts
- Hyllor för barncyklar har satts upp i barnvagnsrummet
- Bygglov för ytterligare balkonginglasningar har beviljats
- 2-årsbesiktning av fastigheten har utförts
- Vindskydd har monterats vid huvudentrén
- Medlemsavgifterna har varit oförändrade under året
- Vi har amorterat 1.500.000 kr utöver plan
- Våra rörliga lån har flyttats från Swedbank till Nordea

### Trivsel

- Trivselgruppen tar kontakt med nyinflyttade
- Trivselregler har fastställts
- Välbesökt fest 7 november för att fira att vi bott här i två år
- Städ dag den 5 september. Vi hyrde en lastbil för att frakta bort grovsopor
- Vår hemsida [www.residens.nu](http://www.residens.nu) togs i mer frekvent bruk i början av året
- Lökar har planterats på gården

### Vår hyresgäst - Hagabadet

- Hagabadet inviger yogadelen under mars månad och har tills dess iordningställt den nya, vackra lobbyn.
- I april invigs restaurangen och samtliga medlemmar inbjuds att proväta en tre-rättersmeny till specialpris
- Under sommaren iordningsställs en stor uteservering
- VIP-loungen står färdig
- Ett brukarråd har utsetts för regelbundna möten med Hagabadet

## Ekonomisk översikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	701,2	701,2	701,2
El, kr/kvm	26,3	27,5	-
Värme, Kr/kvm	53,5	48,5	-
Vatten, kr/kvm	18,4	25,1	-
Räntekostnader, kr/kvm	210,4	240,6	-
Fastighetslån, kr/kvm	7 640,0	8 019,8	-
Saldo yttre underhållsfond	296 418	42 418	-
Nettoomsättning	5 406 262	5 524 819	-
Resultat efter finansiella poster	-283 033	-60 759	-
Soliditet	81,5	80,8 %	75,4 %

-, 2013 års värden är missvisande eftersom föreningens avräkning med entreprenören var den 31 december 2013. Fram till 1 januari 2014 tog entreprenören samtliga kostnader och erhöll alla intäkter.

## Dispositioner beträffande vinst eller förlust

Belopp i kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-341 709
årets resultat	-283 033
<b>Totalt</b>	<b>-624 742</b>
disponeras för	
avsättes till yttre underhållsfond	700 000
balanseras i ny räkning	-1 324 742
<b>Totalt</b>	<b>-624 742</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Nettoomsättning	1	5 406 262	5 524 819
Övriga intäkter	2	77 802	5 797
		<b>5 484 064</b>	<b>5 530 616</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Driftkostnader	4	-2 447 328	-2 236 505
Arvoden och personalkostnader	3	-91 118	-26 950
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 968 815	-1 959 140
<b>Rörelseresultat</b>		<b>976 803</b>	<b>1 308 021</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	45 366
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 259 836	-1 441 096
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-283 033</b>	<b>-87 709</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-283 033</b>	<b>-87 709</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-283 033</b>	<b>-87 709</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	6	253 220 840	255 179 996
Maskiner och andra tekniska anläggningar	7	106 250	-
		<b>253 327 090</b>	<b>255 179 996</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i dotterbolag	8	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>253 377 090</b>	<b>255 229 996</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		41 946	233 919
Övriga fordringar		-	284 716
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	125 300	1 292 789
		<b>167 246</b>	<b>1 811 424</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>1 876 302</b>	<b>1 156 919</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 043 548</b>	<b>2 968 343</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>255 420 638</b>	<b>258 198 339</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		208 610 000	208 610 000
Fond för yttre underhåll		296 418	42 418
		<b>208 906 418</b>	<b>208 652 418</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-341 709	-
Årets resultat		-283 033	-87 709
		<b>-624 742</b>	<b>-87 709</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>208 281 676</b>	<b>208 564 709</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	44 976 898	47 252 881
		<b>44 976 898</b>	<b>47 252 881</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	775 350	773 461
Förskott från kunder		-	3 472
Leverantörsskulder		459 050	484 670
Skatteskulder		109 260	109 260
Övriga skulder		140 826	54 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	677 578	955 204
		<b>2 162 064</b>	<b>2 380 749</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>255 420 638</b>	<b>258 198 339</b>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
Ställda panter	<b>48 798 000</b>	48 798 000
Ansvarsförbindelser	<b>Inga</b>	Inga

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges.

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2-reglerna). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Värderingsprinciper m m

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i den period de uppkommer.

### Fastigheten

Bostadsrättsföreningen förvärvade under 2011 samtliga andelar i Lansalund Väst Ekonomisk förening (769617-0716) som var ägare till fastigheten Lindholmen 37:1 i Göteborgs kommun för 29 460 000 kronor. Lansalund Väst Ekonomisk förening överlät därefter samtliga sina rättigheter och skyldigheter, inklusive fastigheten, för bokfört värde till bostadsrättsföreningen. Förvärvet redovisas enligt RedU9, alternativ 2.

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 29 450 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadslägenheter och lokaler utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

### Skatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 procent.

### Fastighetsskatt/-avgift

Fastigheten kommer att åsatts värdeår 2013. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2014 till och med 2028.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.



Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

### **Fordringar**

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar sker enligt en 100-årig linjär avskrivningsplan och grundar sig på byggnadens anskaffningsvärde och beräknade ekonomiska livslängd. För övriga anläggningar sker avskrivning mellan 5 - 25 år.

## **Noter**

### **Not 1 Nettoomsättning**

	2015-12-31	2014-12-31
Årsavgifter	3 492 690	3 482 961
Lokalhyra	1 344 000	1 340 443
Hyra garage och parkeringar	303 350	335 146
Fastighetsskatt	102 000	-
Individuell mätning	164 222	366 269
<b>Nettoomsättning</b>	<b>5 406 262</b>	<b>5 524 819</b>

### **Not 2 Övriga intäkter**

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Administrationsarvode	69 419	-
Övriga intäkter	8 383	5 797
<b>Övriga intäkter</b>	<b>77 802</b>	<b>5 797</b>

### **Not 3 Arvoden och personalkostnader**

Föreningen har inte haft några anställda under året.

### **Löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Styrelsearvoden	48 000	21 000
Övriga arvoden	24 500	-
<b>Summa</b>	<b>72 500</b>	<b>21 000</b>
Sociala kostnader	18 618	5 950

#### Not 4 Driftkostnader

	2015-12-31	2014-12-31
Fastighetsförvaltning	172 840	134 593
Städning	101 312	91 163
Övrig fastighetsskötsel	25 515	15 281
Reparationer	64 692	61 695
Fastighetsel	132 317	138 501
Fjärrvärme	320 448	290 306
Vatten	110 123	150 183
Avfallshantering	93 636	81 491
Fastighetsförsäkring, inkl bostadsrättstillägg	39 938	48 281
KabelTV och internet	63 800	47 856
Fastighetsskatt	109 260	109 260
Hyra parkeringsplatser	35 205	91 356
Kostnader garage	-	34 419
Medlemsavgift Sportclub	960 970	802 999
Revisionskostnader	15 971	479
Förvaltningskostnader	124 236	112 794
Övriga kostnader	77 065	25 848
<b>Driftkostnader</b>	<b>2 447 328</b>	<b>2 236 505</b>

#### Not 5 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader och mark	1 959 156	1 959 140
Maskiner och andra tekniska anläggningar	9 659	-
<b>Summa</b>	<b>1 968 815</b>	<b>1 959 140</b>

## Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	257 263 885	257 263 885
-Nyanskaffningar	-	-
	<b>257 263 885</b>	<b>257 263 885</b>
	-	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 083 889	-124 749
-Årets avskrivning enligt plan	-1 959 156	-1 959 140
	-4 043 045	-2 083 889
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>253 220 840</b>	<b>255 179 996</b>
- varav mark	61 348 310	61 348 310
Taxeringsvärde bostäder	99 700 000	99 700 000
Taxeringsvärde lokaler:	10 926 000	10 926 000
	<b>110 626 000</b>	<b>110 626 000</b>

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 29 450 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatte-skuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadslägenheter och lokaler utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

## Not 7 Maskiner & andra tekn anlägggn

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Nyanskaffningar	115 909	-
	115 909	-
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Årets avskrivning enligt plan	-9 659	-
	-9 659	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>106 250</b>	<b>-</b>

## Not 8 Andelar i koncernföretag

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
-Inköp	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

**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.

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>i %</i>	<i>Redovisat värde</i>
Sannegården Parkerings AB, Göteborg, 556940-2844	500	100	50 000
			<b>50 000</b>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Upplupna hyresintäkter lokal	-	1 164 585
Förutbetalda ränteintäkter	3 345	9 092
Fastighetsförsäkring	34 657	33 007
Sopsug	38 889	46 818
Ekonomisk förvaltning	19 903	20 946
Bredband	-	10 804
Övriga upplupna kostnader	28 506	7 537
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>125 300</b>	<b>1 292 789</b>

**Not 10 Eget kapital**

	<i>Insats-kapital</i>	<i>Underhålls-fond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	208 610 000	42 418	-87 709
Överföring till yttre underhållsfond		254 000	-254 000
Årets resultat			-283 033
<b>Vid årets slut</b>	<b>208 610 000</b>	<b>296 418</b>	<b>-624 742</b>

**Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
Nordea, ffd 2016-11-28, 0,47%	-	4 293 332
Swedbank, ffd 2018-11-30, 3,41%	12 652 204	10 607 520
Swedbank, ffd 2017-11-30, 3,30%	11 033 348	11 041 830
Swedbank, ffd 2016-11-30, 3,17%	11 033 348	11 041 830
	<b>45 752 248</b>	<b>48 026 342</b>
-varav kortfristig del	-775 350	-773 461
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>44 976 898</b>	<b>47 252 881</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	-	23 628
Förutbetalda avgifter och hyror	500 313	217 329
Revision	18 500	15 000
Återbetalning Sportclub-avgifter	-	542 499
Sportclub	-	28 000
Fjärrvärme	39 738	40 835
El	6 795	9 004
Vatten	29 142	42 597
Fastighetsskötsel	14 243	-
Konsultarvoden besiktningar	26 250	-
Övriga upplupna kostnader	8 317	9 362
Styrelsearvoden	34 280	26 950
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>677 578</b>	<b>955 204</b>

## Underskrifter

Göteborg 2016-

Kjell Setterlund  
Styrelseordförande

Gunilla Gustafsson

Sonja Jäine

Eilif Johansen

Tamoochin Oveissi

Jerry Schönemann

Isabell Tydén Busk

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-

Johannes Aasa  
BoRevision i Sverige AB

Reijo Karppinen  
Internrevisor