

Brf Residens Sannegården

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Residens Sannegården
769621-9950
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-19
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Residens Sannegården, 769621-9950, med säte i Göteborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen 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>
Kurt Gustafsson	Ordförande	2023
Gunilla Gustafsson	Ledamot	2023
Hans Furu	Ledamot	2023
Roland Bruks	Ledamot	2024
Mathias Kjellsson	Ledamot	2024
Laila Petersson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Katharina Christiansson	Suppleant	2023
Lena Sjöholm	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Arthur Kozak, BoRevision	Revisor	2023
--------------------------	---------	------

Revisorssuppleant

Malin Johannesson, BoRevision	Revisorssuppleant	2023
-------------------------------	-------------------	------

Valberedning

Eilif Johansen		2023
Kjell Setterlund		2023

Firmateckning

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

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. 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 bryggor och soldäck samt breda kajstråk för trivsamma strandpromenader.

Föreningen upplåter 67 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal och 1 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 entrévåningen och omfattar servering, yogasalar, spa- och rekreationsavdelning med olika behandlingsrum. I avtalet ingår att bostadsrättshavare erhåller VIP-medlemskap, vilket ger tillgång till lokalen samt dess service. I medlemskapet ingår tjänster för basutbud så som tillgång till SPA, 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 till och med 2024-01-01. 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.

Dotterbolaget upprättades vid byggnationen av garaget i syfte att därigenom kunna lyfta momsen i 10 år. Efter att den tidsperioden går ut i november 2023 är avsikten att bolaget ska avvecklas och verksamheten läggas över till bostadsrättsföreningen. Detta kommer inte påverka medlemmarna utan är en administrativ åtgärd.

Föreningen är tillsammans med grannfastigheterna medlemmar i Sannegården Sopsugsförening. Vi skiljer på matavfall och övriga hushållssopor. Återvinningstation för tidningar och förpackningar finns vid parkeringen på Miraallén.

Förvaltning och väsentliga avtalVäsentliga avtal

Bredablick Förvaltning

MBA Fastighetsservice

Tele2 *

WW Städservice

Göteborg Energi DinEl

Göteborg Energi

Kone

MBA Fastighetsservice/Menair

Infometric

Tormax

Motion & Fitness i Sverige

Ekonomisk förvaltning

Fastighetsskötsel & vinterrenhållning

TV, bredband & telefoni

Städning & serviceavtal mattor

Elhandel

Fjärrvärme

Serviceavtal hissar

Serviceavtal ventilation

Avläsning el & vatten

Serviceavtal dörr- och portautomatik

Serviceavtal minigym

* Avtalet med Tele2 har förlängts t.o.m. 2028-12-03.



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 66 552 kr och planerat underhåll för 215 804 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Under året har följande åtgärder utförts:

- Upphöjning av mark vid entréer
- Skjutdörr monterad i gårdsentrén
- Entrén till nr 3 har fått ett lyft med klinkervägg, växter och kristallkrona
- Ommålning av väggar i korridor entréplan och minigym tillsammans med Hagabadet

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan med start 2019 som upprättats av Sustend och som fr.o.m. 2021 omfattar 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 078 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 180 kr per kvm.

I och med att fastigheten är relativt nybyggd finns inget större underhåll planerat inom de närmaste åren. Under år 2023 kommer dock följande ske:

- OVK-besiktning
- Tvätt av bottenvåningens fasad mot gatan samt genomgång till gården
- Tvätt av plattor och kantsten

Tidigare utförda underhållsåtgärder:

	År
Ombyggnad av el-mätare	2019
Uppgradering av grind för öppnings- och stängningsautomatik	2019
Byte till LED-armatur i garage	2019
Byte till LED-armatur i samtliga trapphus	2019
Fasadtvätt, fasad mot gatan samt genomgång till gården	2019
Uppgradering av VIP-rummet	2019
Uppgradering av yogasal i lokalen	2019
Ljudisolering av golv i yogasal	2020
Fasadbelysning entré	2020
Installerat GSM-styrning av ventilationen	2020
Säkerhetsutrustning installerat till hissarna	2020
Dörrautomatik till cykelrummet	2020
Varningsljus för gående och cyklister vid garageporten	2020
Hjärtstartare uppsatt i garaget	2020
OVK-besiktning genomförd	2020
Målning och uppfräschning av trapphus B	2021
Tvätt och rengöring av tak	2021
Renovering av golv i SPA	2021
Övervakningskameror har uppdaterats och kompletterats	2021

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2022. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

Fem av styrelsens medlemmar har deltagit i styrelseutbildning anordnad av Bredablick Förvaltning.

Trivsel

Coronapandemin har i början av året omöjliggjort flera tänkta sociala kontakter och sammankomster. Dock genomfördes städdagen som planerat och i december hade vi ett uppskattat glöggmingel. Trivselgruppen har kunnat fortsätta ta kontakt med och välkomna våra nyinflyttade medlemmar. Anslagstavlor i hissarna ger aktuell information.

Föreningens hemsida www.residens.nu ger ytterligare information.

VIP-rummet används i normala fall för styrelsemöten, kulturgruppen, bibliotek, bridgeklubben spelar 3 dagar i veckan, i övrigt för samkväm och TV tittande.

Minigym finns att tillgå för föreningens medlemmar. Hagabadets PT har på prov fått tillgång till minigymmet vissa tider. Utvärdering sker januari 2023.

Vår hyresgäst Hagabadet

- Samrådsgruppen har regelbundna möten med Hagabadet. Information till medlemmarna delges via styrelsens utskick.

- Hagabadet kan servera bl.a. grillade smörgåsar, pizza, kaffe, te, vatten och har serveringstillstånd för öl och vin.

- Under året har Hagabadet delvis byggt om sina lokaler och på det viset fått ytterligare ett behandlingsrum.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 6 överlåtelse).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 106 medlemmar.

6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

7 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 105 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. Under 2022 har alla medlemmar fått möjlighet att via internet själva kunna läsa av och följa sin förbrukning av el och varmvatten, både per månad och dag.

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, januari 2020, januari 2021 och januari 2022.

Avgiften kommer att höjas med 9% fr.o.m. januari 2023 framför allt till följd av stigande räntor.

Föreningen har hittills haft sina fyra lån till rörlig ränta, men valde i november att binda tre av dem till fast ränta på 1 år. Ett lån behålls med rörlig ränta, som då ger möjlighet att amortera över plan kvartalsvis.

Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	5 294	5 022	5 013	5 083
Resultat efter finansiella poster*	-394	-264	-462	-741
Förändring av underhållsfond	862	639	796	322
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	722	1 074	721	914
Sparande kr / kvm	308	330	271	303
Soliditet (%)	85	85	84	84
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	596	596	596	596
Lokalhyra kr / kvm	1 606	1 562	1 558	1 484
Driftskostnad, kr / kvm	296	274	283	272
Energikostnad, kr / kvm **	130	126	104	114
Ränta, kr / kvm	59	24	38	47
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	180	150	150	150
Lån, kr / kvm	5 736	6 004	6 237	6 438
Räntekänslighet (%)	11,45	11,98	13,58	14,02
Snittränta (%)	1,03	0,40	0,60	0,73

*Föreningen redovisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

** Föreningen debiterar medlemmar/lokalhyresgäst efter egen förbrukning och återfinns som intäkt. Intäkten tas inte hänsyn till i flerårsöversikten.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Sparande i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el och varmvatten till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

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	4 128 623	-5 460 209	-264 396
Disposition enligt föreningsstämma			-264 396	264 396
Avsättning till underhållsfond		1 078 000	-1 078 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-215 804	215 804	
Årets resultat				-394 142
Vid årets slut	208 610 000	4 990 819	-6 586 801	-394 142

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 724 605
Årets resultat före fondförändring	-394 142
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 078 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	215 804
Summa över/underskott	-6 980 943

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	-6 980 943
-----------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	4 594 924	4 372 834
Övriga rörelseintäkter	3	699 410	648 962
Summa rörelseintäkter		5 294 334	5 021 796
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 057 227	-2 035 326
Övriga externa kostnader	7	-1 246 505	-1 071 604
Personalkostnader	8	-54 289	-58 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 977 847	-1 977 847
Summa rörelsekostnader		-5 335 868	-5 143 613
Rörelseresultat		-41 534	-121 817
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter		1 489	266
Räntekostnader		-354 097	-142 845
Summa finansiella poster		-352 608	-142 579
Resultat efter finansiella poster		-394 142	-264 396
Årets resultat		-394 142	-264 396

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10,18	239 506 750	241 465 906
Inventarier, maskiner och installationer	11	58 839	77 530
Summa materiella anläggningstillgångar		239 565 589	241 543 436
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12	50 000	50 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		50 000	50 000
Summa anläggningstillgångar		239 615 589	241 593 436
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	989
Övriga fordringar		34 571	48
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	302 299	209 028
Summa kortfristiga fordringar		336 870	210 065
Kassa och bank	14	2 363 379	2 261 301
Summa omsättningstillgångar		2 700 249	2 471 366
SUMMA TILLGÅNGAR		242 315 838	244 064 802

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		208 610 000	208 610 000
Underhållsfond		4 990 819	4 128 623
Summa bundet eget kapital		213 600 819	212 738 623
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 586 801	-5 460 210
Årets resultat		-394 142	-264 396
Summa fritt eget kapital		-6 980 943	-5 724 606
Summa eget kapital		206 619 876	207 014 017
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	34 355 392	35 955 392
Leverantörsskulder		254 610	209 182
Skatteskulder		22 350	14 507
Övriga skulder		54 429	267 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 009 181	603 914
Summa kortfristiga skulder		35 695 962	37 050 785
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		242 315 838	244 064 802

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-41 534	-121 817
Avskrivningar	1 977 847	1 977 847
	1 936 313	1 856 030
Erhållen ränta	1 489	266
Erlagd ränta	-354 097	-142 845
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	1 583 705	1 713 451
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-126 805	19 931
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	245 178	238 215
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 702 078	1 971 597
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Amortering av låneskulder	-1 600 000	-1 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 600 000	-1 400 000
Årets kassaflöde	102 078	571 597
Likvida medel vid årets början	2 261 301	1 689 704
Likvida medel vid årets slut	2 363 379	2 261 301

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

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

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**Allmänna redovisningsprinciper**

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

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1).

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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	2 750 582	2 750 582
Hyresrabatt *	-	-180 281
Hyror lokaler *	1 482 696	1 442 244
Hyror p-platser/garage	312 000	312 000
Hyror telemast	49 646	48 289
Summa	4 594 924	4 372 834

* Hyresrabatt lämnad januari - mars 2021.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Vatten	255 615	163 530
El	140 299	142 362
Uppvärmning	39 366	54 722
Debiterad fastighetsskatt	197 800	174 000
Överlåtelseavgifter	6 004	8 309
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 836	2 978
Övriga intäkter *	55 490	103 061
Summa	699 410	648 962

* 2022 och 2021 avser vidarefakturerade kostnader som framgår i not 7. 2021 avser 90 140 kr 2021 ersättning för hyresstöd.

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler, ventilation	7 037	2 617
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	5 075	81 252
VA & sanitet, installationer	34 431	2 025
Värme, installationer	8 049	-
Ventilation, installationer	2 478	19 546
El, installationer	6 263	10 279
Tele/TV/porttelefon, installationer	3 219	2 712
Hiss	-	11 390
Huskropp	-	895
Vattenskador	-	2 313
Klottersanering	-	2 733
Summa	66 552	135 762

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Lokaler	-	130 900
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	98 296	-
Gemensamma utrymmen, trapphus	-	38 558
Ventilation, installationer	68 286	-
El, installationer *	-42 900	-
Övriga installationer	31 343	-
Huskropp, tak	-	91 457
Markytor	60 779	-
Summa	215 804	260 915

* Avser återbetalning av moms från ombyggnation av IMD-utrustning 2019.

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	197 800	174 000
Fastighetsskötsel	151 006	132 290
Städning	89 855	96 217
Besiktningkostnader	-	2 618
Snöröjning	6 402	11 918
Serviceavtal	112 847	99 317
Förbrukningsinventarier	-	1 299
Förbrukningsmaterial	3 168	26 957
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 744	12 589
El *	204 831	214 899
Uppvärmning *	371 575	353 338
Vatten och avlopp *	202 060	188 783
Avfallshantering	99 368	106 077
Försäkringar	64 927	61 550
Samfälligheter	77 378	-30 000
Kommunikationskostnader	188 910	186 797
Summa	1 774 871	1 638 649

* Del av föreningens kostnad vidarefaktureras medlemmar/lokalhyresgäst efter förbrukning. Intäkt återfinns i not 3.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	2 275	1 890
Kontorsmateriel och trycksaker	1 185	2 481
Tele och post	4 315	4 389
Förvaltningskostnader	104 556	102 809
Revision	25 023	17 691
Självrisker vid skada	2 000	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	470
Jurist- och advokatkostnader	13 745	4 047
Bankkostnader	2 502	1 367
Medlemsavgift Hagabadet	1 025 868	914 727
IT-tjänster	10 169	10 079
Övriga externa kostnader *	54 867	11 654
Summa	1 246 505	1 071 604

* 2022 och 2021 avser vidarefakturerade kostnader som återfinns som intäkt i not 3. 2022 avser 41 547 kr vidarefakturering av kamerainstallation i garage.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	42 500	50 500
Utbildning	5 225	-
Summa	47 725	50 500
Sociala avgifter	6 564	8 336
Summa	54 289	58 836

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
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

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<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>Utgående anskaffningsvärden</i>	 257 263 885	 257 263 885
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-15 797 979	-13 838 823
	<u>-15 797 979</u>	<u>-13 838 823</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>
 <i>Utgående avskrivningar</i>	 -17 757 135	 -15 797 979
 Redovisat värde	 239 506 750	 241 465 906
 <i>Varav</i>		
Byggnader	178 158 440	180 117 596
Mark	61 348 310	61 348 310
 Taxeringsvärden		
Bostäder	190 000 000	176 000 000
Lokaler	19 780 000	17 400 000
Totalt taxeringsvärde	209 780 000	193 400 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>143 200 000</i>	<i>116 000 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	186 909	186 909
	<u>186 909</u>	<u>186 909</u>
Utgående anskaffningsvärden	<u>186 909</u>	<u>186 909</u>
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-109 379	-90 688
	<u>-109 379</u>	<u>-90 688</u>
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-18 691	-18 691
	<u>-18 691</u>	<u>-18 691</u>
Utgående avskrivningar	<u>-128 070</u>	<u>-109 379</u>
Redovisat värde	58 839	77 530

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
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.

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

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter avläsning el, värme och vatten	152 320	90 320
Förutbetald försäkring	68 489	64 927
Övriga förutbetalda kostnader	81 490	53 781
Summa	302 299	209 028

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	2 363 332	2 261 301
Placeringskonto Nordea	47	-
Summa	2 363 379	2 261 301

Not 15 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	34 355 392	35 955 392
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	34 355 392	35 955 392

Not 16 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	34 355 392	35 955 392
Summa	34 355 392	35 955 392

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	3,53 %	2023-11-30	9 477 754	-	900 000	8 577 754
Nordea	2,91 %	2023-11-29 *	8 356 260	-	700 000	7 656 260
Nordea	3,53 %	2023-11-30	9 205 094	-	-	9 205 094
Nordea	3,53 %	2023-11-30	8 916 284	-	-	8 916 284
Summa			35 955 392	-	1 600 000	34 355 392

*Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Ränta följer Stibor 3M under bindningstiden.

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

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	-	26 515
Upplupna räntekostnader	101 581	7 333
Förutbetalda intäkter	686 117	400 409
Upplupna revisionsarvoden	22 300	17 850
Upplupna driftskostnader	199 183	151 807
Summa	1 009 181	603 914

Not 18 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	48 798 000	48 798 000
Summa ställda säkerheter	48 798 000	48 798 000

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Kurt Gustafsson
Styrelseordförande

Gunilla Gustafsson

Hans Furu

Roland Bruks

Mathias Kjellsson

Laila Petersson

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Malin Johannesson
Revisor, BoRevision

Brf Residens Sannegården, årsredovisning 2022

Antal sidor: 22
Verifikationsdatum: Apr 12 2023 03:52PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 642E7D8EED4ED
APR 12 2023 03:52PM



Apr 06 2023 01:50PM	Linnea Larsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 06 2023 03:29PM	Kurt Gustafsson granskade dokumentet:
Apr 10 2023 08:05PM	 KURT GUSTAFSSON signerade dokumentet
Apr 10 2023 03:00PM	Gunilla Gustafsson granskade dokumentet:
Apr 10 2023 03:05PM	 GUNILLA GUSTAFSSON signerade dokumentet
Apr 09 2023 10:52AM	Hans Furu granskade dokumentet:
Apr 09 2023 10:55AM	 HANS FURU signerade dokumentet
Apr 06 2023 02:03PM	Roland Bruks granskade dokumentet:
Apr 06 2023 02:05PM	 ROLAND BRUKS signerade dokumentet
Apr 12 2023 02:04PM	Mathias Kjellsson granskade dokumentet:
Apr 12 2023 02:07PM	 MATHIAS KJELLSSON signerade dokumentet
Apr 07 2023 02:12PM	Laila Petersson granskade dokumentet:
Apr 07 2023 02:13PM	 LAILA PETERSSON signerade dokumentet
Apr 12 2023 03:49PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Apr 12 2023 03:52PM	 MALIN JOHANNESSEN signerade dokumentet
Apr 12 2023 03:52PM	Dokumentet har signerats



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 räkenskapsåret 2022.

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 2022 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande 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 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 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


Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Brf Residens Sannegården, revisionsberättelse 2022

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 12 2023 03:52PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**DOKUMENTNUMMER: 642E812AA701D
APR 12 2023 03:52PM**Registrerade händelser**

Apr 06 2023 01:53PM	Linnea Larsson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 11 2023 05:13PM	Malin Johannesson granskade dokumentet:
Apr 12 2023 03:52PM	 MALIN JOHANNESSON signerade dokumentet
Apr 12 2023 03:52PM	Dokumentet har signerats



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 intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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. Stagarna 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.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

