
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RB BRF Sannegårdshamnen
Org nr: 716444-9949



Dagordning vid årsstämma

- a. Stämmans öppnande
- b. Fastställande av röstlängd
- c. Val av stämмоordförande
- d. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- f. Val av rösträknare
- g. Fråga om stämman blivit i stadgäenlig ordning utlyst
- h. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i. Framläggande av revisorernas berättelse
- j. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k. Beslut om resultatdisposition
- l. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöter
- m. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p. Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q. Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r. Val av valberedning
- s. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgäenlig ordning inkomna ärenden
- t. Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning	9
Balansräkning.....	10
Noter	12

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF
Sannegårdshamnen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-03-01 och nuvarande stadgar registrerades 2008-03-31.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 480 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 001 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fastigheten 34:4 Göteborg Sannegården belägen i östra delen av Sannegårdshamnen i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 62 lägenheter uppförda. Byggnaden är uppförd 2002. Fastighetens adress är Mirallén 37-47.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
5	14	25	16	2	62

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	P-platser
3	25	39

Total tomtarea 4 152 m²

Total bostadsarea 6 106 m²

Total lokalarea 66 m²

Årets taxeringsvärde 151 799 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 151 799 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Totalförvaltning	SBC
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen, övergår till SBC 2018 07 01
Teknisk förvaltning	Riksbyggen, övergår till SBC 2018 07 01
Fastighetservice	Riksbyggen, övergår till SBC 2018 07 01
Sopsystem	Envac
Garageportavtal	PEGAB Portservice
Hisservice	RC Hisservice
Hissbesiktning	RC Hisservice
Kabel-TV	Canal Digital AB
Energiavtal	Göteborgs Energi

Föreningen är delaktig i Gemensamhetsanläggningen Östra Sannegårdshamnen tillsammans med tre andra fastighetsägare. Gemensamhetsanläggningen omfattar markytor, båtplatser samt P-platser inom området.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 383 tkr och planerat underhåll för 318 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Avsättning för verksamhetsåret har skett med 119 kr/m².

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Kommentar
Garagefläkt	2016/2017	
Ombyggnad avlopp i samlingslokalen	2016/2017	
Byte av låssystem för skalskyddet till låsbrickor	2016/2017	
Trädgårdsarbeten	2016/2017	

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Installationer, lås	174
Huskropp utvändigt	105
Översyn, kontroll, smörjning fönster	40

Planerat underhåll	År	Kommentar
Byte tvättutrustning	2018/2019	



Efter senaste extrastämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Stefan Brämberg	Ordförande	nyval	2019
Stefan Forsmark	Vice ordförande	Omval	2018
Helen Larsson	Sekreterare	Nyval	2019
Jonas Jansson	Ledamot	nyval	2019
Fredrik Brännström	Ledamot	Nyval	2019
Emma Kling	Ledamot	Riksbyggens representant	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Conny Andersson	Omval	2018
Bengt Larsson	Nyval	2019
Annelie Esko	Riksbyggens representant	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Gunilla Lönnbratt	Auktoriserad revisor, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers	Stämma
Annette Härröd	Föreningsrevisor	Stämma

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Mats Williander	Stämma

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Jan Nilsson – sammankallande	Stämma
Pia Sveistrup	Stämma

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har ingått nytt totalförvaltningsavtal med SBC fr o m 2018 07 01.

Fasadprojektet är helt färdigställt och började skrivas av 2017-07-01. Total utgift för arbetena uppgick till 14 727 372kr, varav 9 832 791 har bokförts som förbättringsåtgärder på byggnad.

Det gångna verksamhetsåret har varit mycket händelsefullt med byte av förvaltare fr o m 2018 07 01 som största enskilda aktiviteten.

Genom att lämna Riksbyggen har vi nu full frihet att välja förvaltare och att vid upphandlingar fokusera på förvaltningskvalité, kostnadseffektivitet och kundvänlighet.

Bytet från Riksbyggen till SBC gav även en total sänkning av förvaltningskostnaderna med ca 18 %. Den tidigare regelbundna ökningen av förvaltningsavgiften är därmed bruten.

En uppdatering av stadgarna är också genomförd med beslut i två stämmor.

I kölvattnet på ny förvaltare kom också omläggning av vårt driftövervakningssystem och avläsningen av den individuella elförbrukningen.

Vi har fortsatt stort fokus på att följa upp vår nya leverantör SBC på alla punkter i kontraktet.

Under verksamhetsåret har även en stor mängd dokument uppdaterats.

I samband med revideringen har ett nytt informationsmaterial tagits fram för att användas vid informationsmöten för nyinflyttade.




En genomgång av samtliga gamla dokument har genomförts och lagring i en struktur som gör det mycket lättare för nuvarande och kommande styrelser att hitta relevant information.

En studie har även genomförts för att se över vår belysning och på så vis minska energikonsumtionen.

Avtal med Controlla har tecknats för att effektivisera parkeringsövervakningen.

Som vanligt har vår utemiljö förskönats av trädgårdsgruppen som lägger ner ett stort ideellt arbete som vi är mycket tacksamma för.

Styrelsen är även aktiv i ÖSDF (Östra Sannegårdshammens Delägare Förening).

Under verksamhetsåret har övervakningen av den gemensamma parkeringen lagts ut på entreprenad, vilket redan har genererat ca 10 000:- mer i intäkter per kvartal.

ÖSDF sade under våren upp förvaltningsavtalet med Riksbyggen och kommer under hösten 2018 att handla upp en ny förvaltning.

En mer aktiv kontroll av ÖSDF's ekonomi har också medfört lägre kapitaltillskott från vår förening under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 101 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 14 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 16 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 100 personer.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2016-07-01 då den höjdes med 2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 775 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015	2013/2014
Nettoomsättning	5 372	5 462	5 307	5 187	5 233
Resultat efter finansiella poster	-478	-2 482	-6 948	-944	481
Resultat exklusive avskrivningar	1 001	-446	-5 563	442	865
Avsättning till underhållsfond, kr/m ²	119	119	118	73	363
Balansomslutning	158 908	161 256	158 837	156 605	157 764
Soliditet	58%	58%	62%	65%	65%
Likviditet	257%	221%	170%	305%	374%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	775	775	760	745	745
Driftkostnader, kr/m ²	360	802	649	335	263
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	308	300	283	326	263
Ränta, kr/m ²	303	330	1 009	360	345
Underhållsfond, kr/m ²	511	444	823	1 071	1 006
Lån, kr/m ²	10 473	10 545	9 295	8 725	8 816

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	94 495 000	455 000	0	2 711 548	-2 775 601	-2 482 414
Disposition enl. årsstämmobeslut					-2 482 414	2 482 414
Reservering underhållsfond				725 000	-725 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				-317 771	317 771	
Årets resultat						-478 254
Vid årets slut	94 495 000	455 000	0	3 118 777	-5 665 244	-478 254

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-5 258 015
Årets resultat	-478 254
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-725 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	317 771
Summa	-6 143 498

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **- 6 143 498**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 372 873	5 462 899
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 853	61 813
Summa rörelseintäkter		5 434 726	5 524 712
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 198 342	-4 894 295
Övriga externa kostnader	Not 5	-671 080	-604 453
Personalkostnader	Not 6	-117 536	-93 793
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 479 620	-1 385 210
Summa rörelsekostnader		-4 466 577	-6 977 751
Rörelseresultat		968 149	-1 453 038
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	8 556
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	406 228	979 772
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-1 852 631	-2 017 704
Summa finansiella poster		-1 446 403	-1 029 376
Resultat efter finansiella poster		-478 254	-2 482 414
Årets resultat		-478 254	-2 482 414

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	156 477 781	148 124 610
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	0	9 636 996
Summa materiella anläggningstillgångar		156 477 781	157 761 606
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	93 000	93 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		93 000	93 000
Summa anläggningstillgångar		156 570 781	157 854 606
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	26 180
Övriga fordringar	Not 15	79 074	80 860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	67 062	204 706
Summa kortfristiga fordringar		146 136	311 746
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	2 191 674	3 089 831
Summa kassa och bank		2 191 674	3 089 831
Summa omsättningstillgångar		2 337 810	3 401 577
Summa Tillgångar		158 908 592	161 256 183

Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	94 950 000	94 950 000	
Fond för yttre underhåll	3 118 777	2 711 548	
Summa bundet eget kapital	98 068 777	97 661 548	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-5 665 244	-2 775 601	
Årets resultat	-478 254	-2 482 414	
Summa fritt eget kapital	-6 143 498	-5 258 015	
Summa eget kapital	91 925 279	92 403 533	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	63 440 719	64 005 739
Övriga långfristiga skulder	Not 19	2 633 075	3 039 219
Summa långfristiga skulder		66 073 794	67 044 958
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	506 680	383 340
Leverantörsskulder	Not 21	69 422	254 960
Skatteskulder	Not 22	6 097	4 733
Övriga skulder	Not 23	829	359 373
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 24	326 491	805 286
Summa kortfristiga skulder		909 519	1 807 692
Summa Eget kapital och Skulder		158 908 592	161 256 183



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2122
Byggnad Standardförbättringar fasad, tak	Linjär	104	2122

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	4 733 532	4 733 558
Årsavgifter, övriga	54 750	79 500
Hyror, garage	223 530	215 980
Hyror, p-platser	177 375	177 000
Hyror, övriga	0	5 750
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-2 250	-3 600
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-4 500	-4 500
Rabatter	0	-8 970
Elavgifter	190 436	268 181
Summa nettoomsättning	5 372 873	5 462 899

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga ersättningar	25 885	3 438
Fakturerade kostnader	720	540
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	7
Övriga rörelseintäkter	29 120	31 228
Försäkringsersättningar	6 126	26 600
Summa övriga rörelseintäkter	61 853	61 813

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-317 771	-3 058 580
Reparationer	-382 802	-400 690
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-100 844	-99 520
Vägavgifter	0	-37 630
Samfällighetsavgifter	-75 622	0
Försäkringspremier	-61 758	-57 553
Kabel- och digital-TV	-64 086	-64 080
Återbäring från Riksbyggen	8 500	7 300
Obligatoriska besiktningar	-8 176	-13 706
Bevakningskostnader	0	-5 110
Övriga utgifter, köpta tjänster	-2 463	0
Snö- och halkbekämpning	-49 992	-76 227
Ersättningar till hyresgäster	-952	0
Förbrukningsinventarier	-15 643	-32 031
Fordons- och maskinkostnader	-537	0
Vatten	-120 184	-128 015
Fastighetsel	-122 018	-174 733
Hushållsel	-173 570	-111 311
Uppvärmning	-626 512	-563 489
Sophantering och återvinning	-67 767	-73 160
Förvaltningsarvode drift	-16 146	-5 760
Summa driftkostnader	-2 198 342	-4 894 295

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Fritidsmedel	-36 204	-2 212
Förvaltningsarvode administration	-529 719	-484 252
Resekostnader	-742	0
Styrelsearvode	-9 545	-20 628
Arvode, yrkesrevisorer	-32 333	-14 593
Övriga förvaltningskostnader	-1 050	-50
Kreditupplysningar	-1 350	-1 095
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 885	0
Kontorsmateriel	-6 263	-4 541
Telefon och porto	-9 438	-1 258
Medlems- och föreningsavgifter	-3 720	-3 720
Köpta tjänster	-4 463	-4 203
Konsultarvoden	-3 594	-21 036
Bankkostnader	-5 874	-680
Advokat och rättegångskostnader	0	-40 225
Övriga externa kostnader	-900	-5 960
Summa övriga externa kostnader	-671 080	-604 453

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-81 913	-74 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-6 570	-4 176
Övriga kostnadsersättningar	-1 640	0
Sociala kostnader	-27 413	-15 617
Summa personalkostnader	-117 536	-93 793

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 417 044	-1 322 634
Avskrivning Markanläggningar	-62 576	-62 576
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 479 620	-1 385 210

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntetäckter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	8 556
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	8 556

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	406 144	979 687
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	42
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	84	0
Övriga ränteintäkter	0	43
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	406 228	979 772

Not 10 Räntekostnader och liknande poster

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga räntekostnader	-1 852 631	-2 017 704
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 852 631	-2 017 704

Bostadsrättsföreningen innehar en ränteswap i syfte att byta rörlig ränta på lån till fast ränta. Lånet swaped avser är på 25 Mkr ursprungligen. Årets resultat har påverkats positivt med 406 kkr avseende omvärdering realiserad förlust vid marknadsvärdering av ränteswap om 2,6 Mkr, vilket avser marknadsvärdet på ränteswapen om den skulle avyttrats per 2018-06-30. Tidigare har det varit tillåtet enligt god redovisningssed att redovisa ränteeffekten i takt med räntor erläggs och någon redovisning till lägsta värdets princip, i detta fall, marknadsvärde har inte varit erforderlig. Bokföringsnämnden har dock under 2016 kommit med ett förtydligande som innebär att ränteswapar ska redovisas till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde vid varje bokslutstillfälle.

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	146 136 014	146 136 014
Mark	7 550 000	7 550 000
Markanläggning	1 251 513	1 251 513
Markinventarier	90 000	90 000
	155 027 527	155 027 527
 Årets anskaffningar		
Byggnader	9 832 791	
	9 832 791	0
 Summa anskaffningsvärde vid årets slut	164 860 318	155 027 527
 Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-5 936 853	-4 614 219
Markanläggningar	-876 064	-813 488
Markinventarier	-90 000	-90 000
	- 6 901 917	- 5 517 707
 Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 417 044	-1 322 634
Årets avskrivning markanläggningar	-62 576	-62 576
	- 1 479 620	- 1 385 210
 Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 8 381 537	- 6 902 917
 Restvärde enligt plan vid årets slut	156 477 780	148 124 610
Varav		
Byggnader	148 614 907	140 199 161
Mark	7 550 000	7 550 000
Markanläggningar	312 873	375 449
	2017/2018	2016/2017
Bostäder	150 000 000	150 000 000
Lokaler	1 799 000	1 799 000
Totalt taxeringsvärde	151 799 000	151 799 000
<i>varav byggnader</i>	<i>93 568 000</i>	<i>93 568 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>58 231 000</i>	<i>58 231 000</i>

Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets slut	0	9 696 996

Not 13 Aktier och andelar i intresseföretag

	2018-06-30	2017-06-30
Garantikapital intresseföreningen Göteborg	93 000	93 000
Summa aktier och andelar i intresseföretag	93 000	93 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	0	8 680
Kundfordringar	0	17 500
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	26 180

Not 15 Övriga fordringar

	2018-06-30	2017-06-30
Skattefordringar	0	6 798
Skattekonto	77 945	74 062
Andra kortfristiga fordringar	1 129	0
Summa övriga fordringar	79 074	80 860

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Förutbetalda försäkringspremier	31 454	30 303
Förutbetalda driftkostnader	0	131 783
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	16 020
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 556	26 600
Förutbetalda räntekostnader	24 052	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	67 062	204 706

Not 17 Kassa och bank

	2018-06-30	2017-06-30
Bankmedel	1 223 718	2 006 575
Transaktionskonto	967 956	1 083 256
Summa kassa och bank	2 191 674	3 089 831

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-06-30 2017-06-30

Inteckningslån	63 947 399	64 389 079
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-506 680	-383 340
Långfristig skuld vid årets slut	63 440 719	64 005 739

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	5,13 %	2017-12-30	8 430 000,00	-8 235 000,00	-195 000,00	0,00
NORDEA	0,638 %	2018-12-28	0	8 235 000,00	0,00	8 235 000,00
NORDEA	0,598%	2019-11-13	23 959 079,00		-246 680,00	23 712 399,00
NORDEA	0,654%	2019-06-17	8 000 000,00		0,00	8 000 000,00
NORDEA	0,674%	2019-07-29	4 000 000,00		0,00	4 000 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,52%	2019-12-30	5 000 000,00		0,00	5 000 000,00
LÄNSFÖRSÄKRINGAR	3,77%	2022-12-30	15 000 000,00		0,00	15 000 000,00
Summa			64 389 079,00	0,00	-441 680,00	63 947 399,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 506 680 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 506 000 kr årligen.

En ränteswap på 25 Mkr används i säkringssyfte för att byta från rörlig till fast ränta. Det är ett avtal att betala fast ränta under en angiven period mot erhållande av rörlig ränta under samma period. Swapen förfaller 2022-04-11.

Not 19 Övriga långfristiga skulder

2018-06-30 2017-06-30

Övriga långfristiga skulder	2 633 075	3 039 219
	2 633 075	3 039 219

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

2018-06-30 2017-06-30

Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	506 680	383 340
Summa övriga skulder till kreditinstitut	506 680	383 340

Not 21 Leverantörsskulder

2018-06-30 2017-06-30

Leverantörsskulder	69 422	157 728
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	97 232
Summa leverantörsskulder	69 422	254 960

Not 22 Skatteskulder

	2018-06-30	2017-06-30
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	6 097	4 733
Summa skatteskulder	6 097	4 733

Not 23 Övriga skulder

	2018-06-30	2017-06-30
Lån under betalning	0	359 373
Skuld boende	829	0
Summa övriga skulder	829	359 373

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	27 414	0
Upplupna räntekostnader	39 283	196 570
Upplupna elkostnader	35 667	20 117
Upplupna vattenavgifter	29 965	27 773
Upplupna värmekostnader	20 546	18 833
Upplupna kostnader för renhållning	16 800	16 868
Upplupna revisionsarvoden	18 000	3 000
Upplupna styrelsearvoden	87 252	98 934
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	51 564	800
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	0	422 391
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	326 491	805 286

Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	66 500 000	66 500 000

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG 2018-11-13
Ort och datum


Stefan Brämberg


Jonas Jonasson


Fredrik Brännström


Stefan Forsmark


Helen Larsson


Emma Kling

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

Göteborg 2018-11-20


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor


Annette Härröd
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Sannegårdshamnen, org.nr 716444-9949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Sannegårdshamnen för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.



Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsd i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Sannegårdshamnen för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

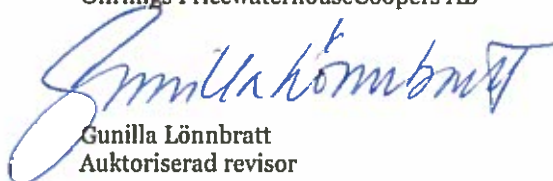
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Göteborg den 20/11-2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor


Annette Härröd
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvaras av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Arsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

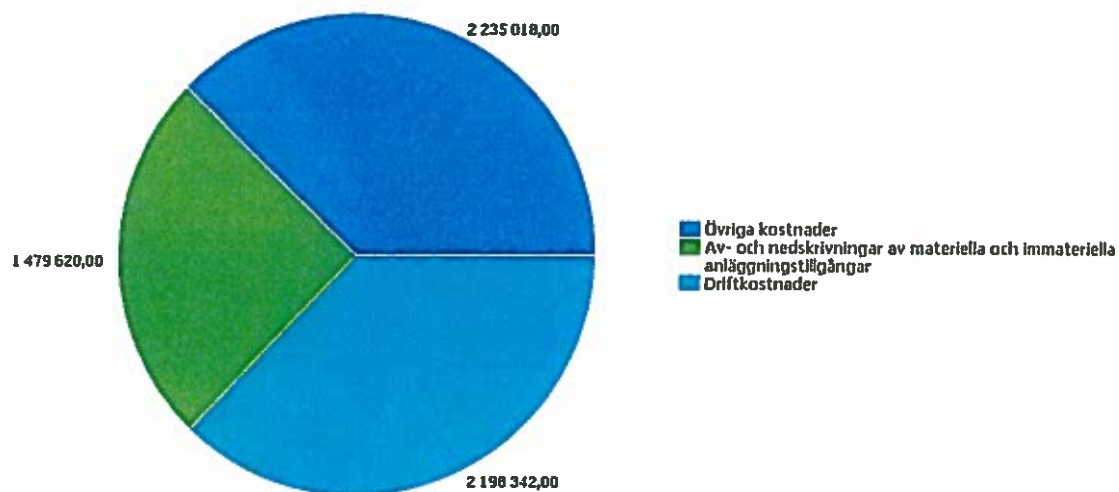
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

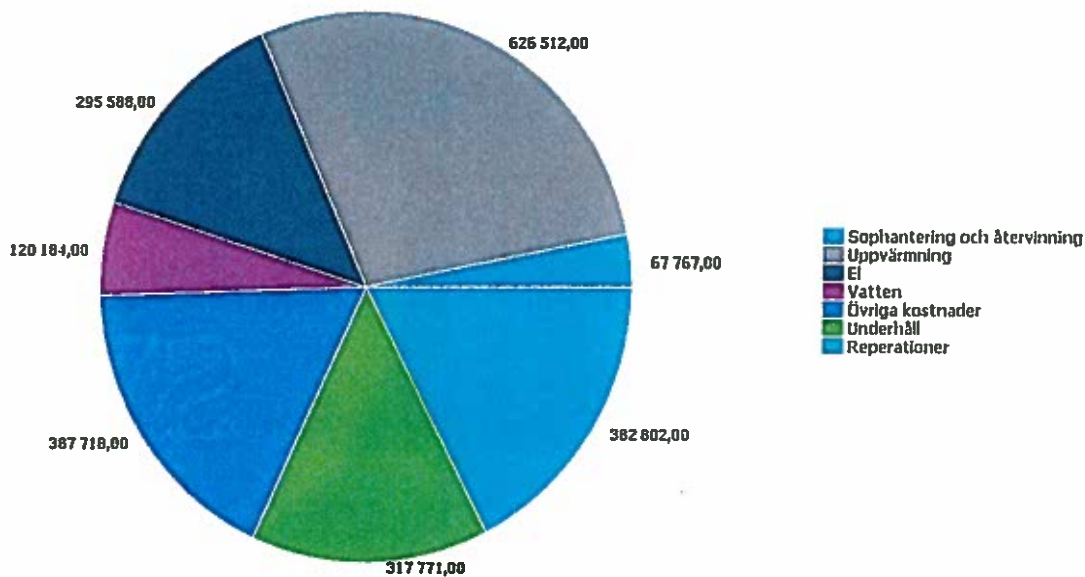
Nyckeltal

Belopp i SEK	2018-06-30	2017-06-30
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 198 342	4 894 295
Övriga externa kostnader	671 080	604 453
Personalkostnader	117 536	93 793
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 479 620	1 385 210
Finansiella poster	1 446 403	1 029 376
Summa kostnader	5 912 980	8 007 126



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2017/2018	2016/2017
Reparationer	382 802	400 689
Underhåll	317 771	3 058 580
Fastighetskötsel	17 597	5 760
Rabatt/återbäring från RB	-8 500	-7 300
Hissbesiktning	8 176	13 706
Bevakningskostnader	0	5 110
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 463	0
Snö- och halkbekämpning	49 992	76 227
Fastighetsel	122 018	174 733
Hushållsel	173 570	111 311
Fjärrvärme	626 512	563 489
Vatten	120 184	128 015
Sophantering	67 767	73 160
Fastighetsförsäkring	61 758	57 553
Ersättningar till hyresgäster	952	0
Samfällighetavgifter	75 622	37 630
Kabel- och Digital-TV	64 086	64 080
Fastighetsskatt	100 844	99 520
Förbrukningsinventarier	10 329	32 031
Förbrukningsmaterial	5 314	0
Övriga kostnader för transportmedel	537	0
Summa driftkostnader	2 198 342	4 894 295



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

Belopp i kr (BOA 6 106 m ²)	2017/2018	2016/2017
Reparationer	63	66
Underhåll	52	500
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	17	16
Samfällighetsavgifter	11	6
Fastighetsförsäkring	10	9
Kabel- och digital-TV	11	11
Rabatt/återbäring från RB	-1	-1
Fastighetskötsel	3	1
Obligatoriska besiktningar	1	3
Övriga utgifter för köpta tjänster	1	3
Snö- och halkbekämpning	8	12
Förbrukningsmaterial	3	5
Vatten	20	21
Fastighetsel	48	46
Uppvärmning	102	92
Sophantering	11	12
Summa driftkostnader	360	802

RB BRF Sannegårdshamnen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Sannegårdshamnen i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

