

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Navet 3 på Lindholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2044.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2010-03-01 hos Bolagsverket.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vimpeln. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar gården och garaget..

Styrelsen

Victor Andersson	Ledamot
Mikael Elenius	Ledamot
Angeline Elfström	Ledamot
Carl-Henrik Lundin	Ledamot
Per Rosén	Ledamot

Petter Gustafsson	Suppleant
Per Rosenström	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Henrik Hast	Ordinarie Intern
Michael Bodin	Suppleant Intern

Valberedning

Jan Hallman
Martin Wilhelmsson Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-04-23.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LINDHOLMEN 31:2	2011	GÖTEBORG

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

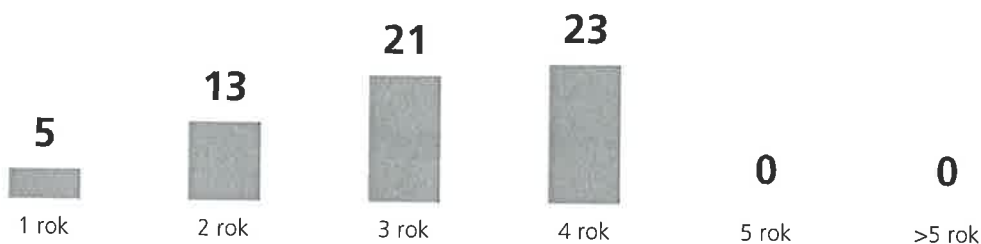
Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 651 m², varav 4 466 m² utgör lägenhetsyta och 185 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	185 m ²	2017

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

1 st gästrum
Relax med bastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

Nedanstående underhåll planeras:

Planerat underhåll	År
Målning i entréer	2016

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC/Esplanad
TV/Telefoni/Bredband	ComHem
Städning av gemensamma utrymmen	ADA Servicepartner
El	Din El
Service hissar	Schindler Hiss
Kontroll av hissar	Inspecta
Lån	Swedbank
Serviceavtal APTUS Passer- och bokningssystem	Paralarm
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Vatten och avlopp	Göteborgs Stad
Brandskydd	Presto
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Fiber	ITUX

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi bedöms som god av styrelsen.

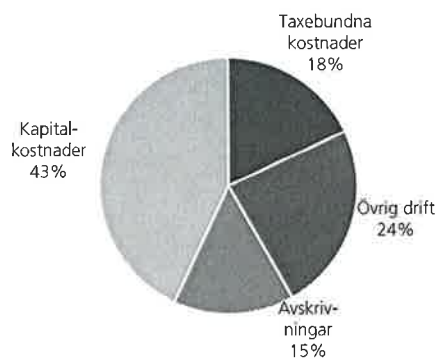
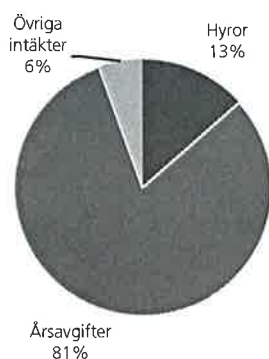
Likviditeten är bra samtidigt som en tredjedel av lånen har omförhandlats till bättre villkor än innan.

Uthyrningsgraden på parkeringsplatserna har varit mycket bra under 2015 vilket bidrar till ökade intäkter och bättre likviditet.

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 754 452	1 694 325
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 732 860	3 932 807
Finansiella intäkter	598	2 637
Minskning kortfristiga fordringar	110 029	13 569
	3 843 487	3 949 013
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 444 976	1 533 515
Finansiella kostnader	1 457 620	1 755 891
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	52 921
Minskning av långfristiga skulder	396 000	396 000
Minskning av kortfristiga skulder	19 277	150 560
	3 317 873	3 888 886
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 280 066	1 754 452
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	525 614	60 127

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Under räkenskapsåret har medlemmarna haft en hyresfri månad vilket är anledningen till minskningen i hyresintäkter mot föregående år.

En tredjedel av föreningens lån har förhandlats om till en förmånlig ränta, se mer i noten för långa skulder.

Händelser efter året

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Överlåtelser under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 100
Tillkommande medlemmar: 8
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	678	740	740	704
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 001	1 003	911	923
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 586	13 675	13 764	13 852
Elkostnad/m ² totalyta	26	31	30	27
Värmekostnad/m ² totalyta	41	28	43	23
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	21	23	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	313	378	393	374
Soliditet (%)	66	65	65	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	317	143	482	297
Nettoomsättning (tkr)	3 723	3 933	3 922	3 316

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 466 m² bostäder och 185 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	317 355
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	71 199
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-289 305
summa balanserat resultat	99 249

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs **99 249**

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	3 722 689	3 932 807
Övriga rörelseintäkter	Not 2	10 171	0
Summa rörelseintäkter		3 732 860	3 932 807
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-1 097 816	-1 017 710
Övriga externa kostnader	Not 4	-259 141	-430 360
Personalkostnader	Not 5	-88 019	-85 445
Avskrivningar	Not 6	-513 507	-502 923
Summa rörelsekostnader		-1 958 483	-2 036 438
RÖRELSERESULTAT		1 774 377	1 896 370
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		598	2 637
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 457 620	-1 755 891
Summa finansiella poster		-1 457 022	-1 753 254
ÅRETS RESULTAT		317 355	143 116

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	176 538 509	177 048 370
Maskiner och inventarier Not 8	27 651	31 297
Summa materiella anläggningstillgångar	176 566 160	177 079 667
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	176 566 160	177 079 667
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	2 311 494	1 758 312
Förutb kostnader och uppl intäkter Not 10	0	137 597
Summa kortfristiga fordringar	2 311 494	1 895 909
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	2 311 494	1 895 909
SUMMA TILLGÅNGAR	178 877 654	178 975 576

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL	Not 11		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 165 000	116 165 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	1 141 095	851 790
Summa bundet eget kapital		117 306 095	117 016 790
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-218 106	-71 916
Årets resultat		317 355	143 116
Summa fritt eget kapital		99 249	71 199
SUMMA EGET KAPITAL		117 405 344	117 087 989
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	60 281 000	60 677 000
Summa långfristiga skulder		60 281 000	60 677 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	396 000	396 000
Leverantörsskulder		128 678	90 574
Skatteskulder		28 700	28 700
Övriga skulder		11 566	60 481
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 14	626 365	634 832
Summa kortfristiga skulder		1 191 309	1 210 587
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 877 654	178 975 576
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 13	62 063 000	62 063 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	200 år	200år
Markinventarier	5 år	5år
Inventarier	10 år	10år
Passersystem	10 år	10år
Dörrautomatik	10 år	

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	3 029 437	3 304 841
	Hyror lokaler momspliktiga	185 130	185 471
	Hyror garage moms	3 300	0
	Hyror parkering	312 153	272 100
	Bredbandsintäkter	133 920	133 920
	Värmeintäkter	20 000	20 000
	Gästlägenhet	24 800	16 400
	Fakturerade kostnader	13 875	0
	Öresutjämning	74	76
		3 722 689	3 932 807

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	10 171	0
		10 171	0

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	4 467	1 522
	Städning entreprenad	69 027	56 939
	Hissbesiktning	2 554	4 014
	Gemensamma utrymmen	7 982	13 992
	Gård	790	6 572
	Serviceavtal	27 175	16 224
	Förbrukningsmateriel	18 622	15 119
	Brandskydd	23 613	1 307
		154 232	115 689
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	375	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 807
	Bastu/pool	0	1 343
	Lås	2 839	0
	Ventilation	8 791	53 043
	Elinstallationer	0	2 256
	Bredband	0	27 547
	Hiss	2 321	12 005
	Vattenskada	0	32 880
		14 326	131 881
	Taxebundna kostnader		
	El	121 710	145 983
	Värme	189 946	131 471
	Vatten	124 098	97 257
	Sophämtning/renhållning	175 227	92 927
		610 982	467 639
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	30 139	35 198
	Samfällighetsavgift	104 260	116 237
	Kabel-TV	169 527	136 717
		303 926	288 152
	Fastighetskatt/Kommunal avgift	14 350	14 350
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 097 816	1 017 710

Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 796	2 058
	Tele- och datakommunikation	4 118	3 372
	Juridiska åtgärder	19 978	19 109
	Föreningskostnader	17 258	16 193
	Styrelseomkostnader	649	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 343	670
	Förvaltningsarvode	177 690	172 310
	Administration	6 397	4 429
	Konsultarvode	22 913	199 921
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	6 000	12 000
	OBS konto	0	298
		259 141	430 360

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	66 400	65 000
	Sociala kostnader	21 619	20 445
		88 019	85 445

Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	460 420	460 420
	Förbättringar	33 682	23 098
	Markinventarier	15 759	15 759
	Inventarier	3 646	3 646
		513 507	502 923

Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	178 390 693	178 337 772
	Nyanskaffningar	0	52 921
	Utgående anskaffningsvärde	178 390 693	178 390 693
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-1 342 323	-843 046
	Årets avskrivningar enligt plan	-509 861	-499 277
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 852 184	-1 342 323
	Planenligt restvärde vid årets slut	176 538 509	177 048 370
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	85 944 000	85 944 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	69 435 000	69 435 000
	Taxeringsvärde mark	27 000 000	27 000 000
		96 435 000	96 435 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	95 000 000	95 000 000
	Lokaler	1 435 000	1 435 000
		96 435 000	96 435 000
Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 463	36 463
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 463	36 463
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-5 166	-1 519
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 646	-3 646
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-8 812	-5 165
	Redovisat restvärde vid årets slut	27 651	31 298
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31
	Skattekonto	27 554	3 860
	Momsavräkning	25	0
	Klientmedel hos SBC	2 280 066	1 754 452
	Fordringar	3 849	0
		2 311 494	1 758 312

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Kabel-TV	0	33 217
	Samfällighetsavgift	0	19 900
	Sophämtning	0	84 480
		0	137 597

Not 11	EGET KAPITAL			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
		Belopp vid årets utgång	Förändring under året		Belopp vid årets ingång
	Bundet eget kapital				
	Inbetalda insatser	116 165 000	0	0	116 165 000
	Fond för yttre underhåll	1 141 095	289 305	0	851 790
	S:a bundet eget kapital	117 306 095	289 305	0	117 016 790
	Fritt eget kapital				
	Balanserat resultat	-218 106	-289 305	143 116	-71 916
	Årets resultat	317 355	317 355	-143 116	143 116
	S:a fritt eget kapital	99 249	28 050	0	71 199
	S:a eget kapital	117 405 344	317 355	0	117 087 989

Not 12	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31
	Vid årets början	851 790	562 485
	Reservering enligt stadgar	289 305	289 305
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	1 141 095	851 790

Not 13	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31
	Swedbank	0,610 %	20 620 000	20 620 000
	Swedbank	2,920 %	20 620 000	20 620 000
	Swedbank	3,320 %	19 437 000	19 833 000
	Summa skulder till kreditinstitut		60 677 000	61 073 000
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-396 000	-396 000
			60 281 000	60 677 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 58 697 000 kr.

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2015-12-31	2014-12-31
	Löner	3 100	0
	Arvoden	58 900	66 000
	Sociala avgifter	19 500	20 000
	Ränta	210 700	227 475
	Förutbetalda avgifter och hyror	334 165	321 357
		626 365	634 832

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 21 / 3 2016



Victor Andersson
Ledamot



Mikael Elenius
Ledamot



Angeline Elfström
Ledamot



Carl-Henrik Lundin
Ledamot



Per Rosén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 25 / 3 2016



Henrik Hast
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Navet 3 på Lindholmen Org.nr. 769620-4689

Bostadsrättsföreningen Navet 3 på Lindholmen har utsett mig till lekmannarevisor med uppgift att granska föreningens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret 2015. Jag har i mitt arbete fått ta del av följande material av föreningens styrelse:

- Årsredovisning med tillhörande balans- och resultaträkning
- Årsbesked från banken
- Löpande redovisning och underliggande verifikat
- Protokoll från styrelsemöten
- Offerter och försäkringsbrev

Jag förutsätter att styrelsen gett mig korrekta uppgifter och inte utelämnat väsentlig information som hade varit mig behjälplig i arbetet med att granska föreningens verksamhet och finansiella ställning. Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och som inte innehåller väsentliga felaktigheter.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden en rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015. Jag anser att förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen. Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Navet 3 på Lindholmen för år 2015.

Jag har granskat att förslaget på disposition av föreningens vinst är förenlig med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Jag har även granskat om någon styrelseledamot har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen och föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2015.

Göteborg den 25/3 2016.



Henrik Hast