

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Navet 3 på Lindholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 Förändring likvida medel.

- 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 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 Garage..

Styrelsen

Martin Bäck	Ledamot
Julios Fleten	Ledamot
Malin Hane Hagström	Ledamot
Marko Mladenovic	Ledamot
Per Rosén	Ledamot

Petter Gustafsson	Suppleant
Carl-Henrik Lundin	Suppleant
Bo Nilsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer AB

Valberedning

Tanja Balic

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-04-20.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
LINDHOLMEN 31:2	2011	GÖTEBORG

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 1 flerbostadshus.

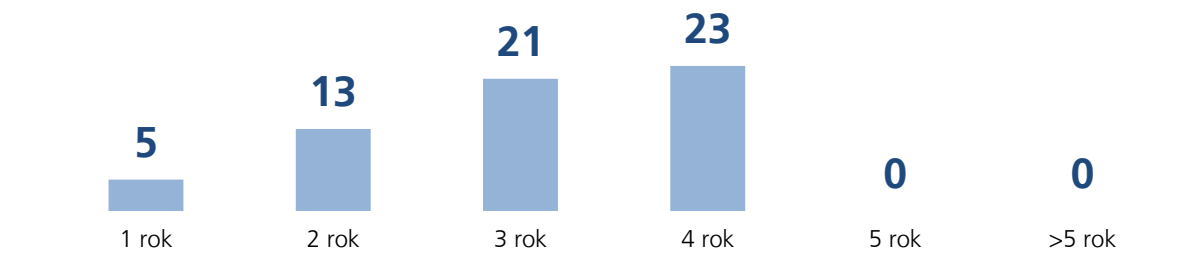
Värdeåret är 2011.

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 har utförts eller planeras:

Utfört underhåll

År

Målning i entréer	2016
-------------------	------

Planerat underhåll

År

Målning i entréer	2016
-------------------	------

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Leverantör

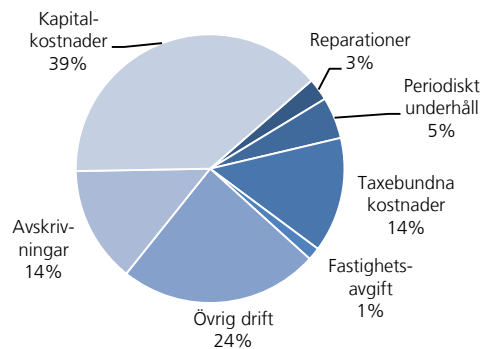
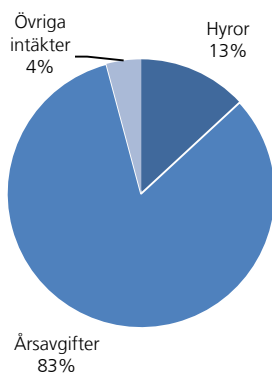
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC/Esplanad
TV/Telefoni/Bredband	ComHem
Städning av gemensamma utrymmen	ADA Servicepartner
El	Din El
Service hissar	Schindler Hiss
Kontroll av hissar	Inspecta
Lån	Swedbank
Serviceavtal APTUS Passer- och bokningssystem	Paralarm
Fastighetsförsäkring	IF
Vatten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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 743 143	2 280 066
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 995 453	3 715 572
Finansiella intäkter	229	330
Minskning kortfristiga fordringar	0	1 968
Ökning av kortfristiga skulder	231 247	0
	4 226 929	3 717 870
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 706 204	1 470 673
Finansiella kostnader	1 409 441	1 370 158
Ökning av kortfristiga fordringar	1 783	0
Minskning av långfristiga skulder	396 000	396 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	17 962
	3 513 428	3 254 793
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 456 644	2 743 143
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	713 501	463 077

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens värdeår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under räkenskapsåret utfört vår femårsbesiktning.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Överlåtelse under året: 5 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 101
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 11
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 96

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	740	678	678	740
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 063	1 004	1 001	1 003
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 409	13 498	13 586	13 675
Elkostnad/m ² totalyta	26	27	26	31
Värmekostnad/m ² totalyta	35	39	41	28
Vattenkostnad/m ² totalyta	25	29	27	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	303	295	313	378
Soliditet (%)	66	66	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	372	367	317	143
Nettoomsättning (tkr)	3 991	3 716	3 723	3 933

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

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	116 165 000	0	0	116 165 000
Fond för yttre underhåll	1 807 207	419 250	-42 443	1 430 400
S:a bundet eget kapital	117 972 207	419 250	-42 443	117 595 400
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-200 007	-419 250	409 299	-190 056
Årets resultat	371 823	371 823	-366 856	366 856
S:a fritt eget kapital	171 816	-47 427	42 443	176 800
S:a eget kapital	118 144 023	371 823	0	117 772 200

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	371 823
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	219 243
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-419 250
summa balanserat resultat	171 816

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas

att i ny räkning överförs	183 447
	355 263

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	3 990 663	3 715 572
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 790	0
Summa rörelseintäkter		3 995 453	3 715 572

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 321 871	-1 097 004
Övriga externa kostnader	Not 5	-262 633	-287 745
Personalkostnader	Not 6	-121 700	-85 923
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-508 215	-508 215
Summa rörelsekostnader		-2 214 419	-1 978 888

RÖRELSERESULTAT

1 781 035 **1 736 684**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	229	330
Räntekostnader och liknande resultatposter	-1 409 441	-1 370 158
Summa finansiella poster	-1 409 212	-1 369 828

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

371 823 **366 856**

ÅRETS RESULTAT

371 823 **366 856**

Balansräkning

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	175 529 371	176 033 940
Maskiner och inventarier	Not 9	20 358	24 005
Summa materiella anläggningstillgångar		175 549 730	176 057 945

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

175 549 730 **176 057 945**

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Avgifts- och hyresfordringar		0	19
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 487 887	2 772 584
Summa kortfristiga fordringar		3 487 887	2 772 603

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

3 487 887 **2 772 603**

SUMMA TILLGÅNGAR

179 037 617 **178 830 547**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 165 000	116 165 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 807 207	1 430 400
Summa bundet eget kapital		117 972 207	117 595 400
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-200 007	-190 056
Årets resultat		371 823	366 856
Summa fritt eget kapital		171 816	176 800
SUMMA EGET KAPITAL		118 144 023	117 772 200
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	59 489 000	59 885 000
Summa långfristiga skulder		59 489 000	59 885 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	396 000	396 000
Leverantörsskulder		190 503	131 422
Skatteskulder		67 314	27 640
Övriga skulder		110 392	14 453
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	640 385	603 833
Summa kortfristiga skulder		1 404 594	1 173 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		179 037 617	178 830 547

Noter

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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	2017	2016
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	10 år	10 år
Passersystem	10 år	10 år
Dörrautomatik	10 år	10 år
Markinventarie	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	3 304 841	3 029 437
Hyror lokaler momspliktiga	196 676	185 674
Hyror garage moms	3 600	3 600
Hyror parkering	323 750	327 237
Bredbandsintäkter	133 920	133 920
Värmeintäkter	20 000	20 000
Gästlägenhet	7 800	15 650
Öresutjämning	76	54
	3 990 663	3 715 572

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Återbäring försäkringsbolag	4 790	0
	4 790	0

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 529	3 740
	Städning entreprenad	75 808	72 593
	Hissbesiktning	2 666	2 625
	Gemensamma utrymmen	0	12 834
	Garage	22 243	0
	Gård	2 146	1 548
	Serviceavtal	56 507	33 280
	Förbrukningsmateriel	12 506	8 159
	Brandskydd	30 384	7 243
		204 790	142 022
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	2 300	0
	Lås	19 176	1 671
	Värmeanläggning/undercentral	9 921	0
	Ventilation	5 236	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 352
	Bredband	4 021	0
	Hiss	41 203	5 425
	Garage/parkering	16 121	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	11 242
		97 979	20 691
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	42 443
	Hiss	158 803	0
	Balkonger/altaner	24 644	0
		183 447	42 443
	Taxebundna kostnader		
	El	121 586	127 524
	Värme	162 826	182 660
	Vatten	115 774	134 763
	Sophämtning/renhållning	101 156	95 209
		501 341	540 156
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 517	34 767
	Samfällighetsavgift	108 414	167 288
	Kabel-TV	136 359	136 348
		280 290	338 403
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 024	13 290
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 321 871	1 097 004

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	1 224	4 900
	Tele- och datakommunikation	4 060	4 032
	Inkassering avgift/hyra	3 825	0
	Föreningskostnader	48 859	47 072
	Styrelseomkostnader	0	2 177
	Fritids- och trivselkostnader	0	548
	Förvaltningsarvode	185 281	183 898
	Förvaltningsarvoden övriga	4 173	4 902
	Administration	9 210	13 952
	Korttidsinventarier	0	11 661
	Konsultarvode	0	6 174
	Tidningar facklitteratur	0	2 430
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 000	6 000
		262 633	287 745

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 000	65 000
	Sociala kostnader	28 700	20 923
		121 700	85 923

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	460 420	460 420
	Förbättringar	28 390	28 390
	Markinventarier	15 759	15 759
	Inventarier	3 646	3 646
		508 215	508 215

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	178 390 693	178 390 693
	Utgående anskaffningsvärde	178 390 693	178 390 693
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 356 753	-1 852 184
	Årets avskrivningar enligt plan	-504 569	-504 569
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 861 322	-2 356 753
	Planenligt restvärde vid årets slut	175 529 371	176 033 940
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	85 944 000	85 944 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	78 329 000	78 329 000
	Taxeringsvärde mark	42 000 000	42 000 000
		120 329 000	120 329 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	119 000 000	119 000 000
	Lokaler	1 329 000	1 329 000
		120 329 000	120 329 000

Not 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2017-12-31	2016-12-31
	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	-12 458	-8 812
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 646	-3 646
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-16 104	-12 458
	Redovisat restvärde vid årets slut	20 359	24 005

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	26 446	29 441
	Klientmedel hos SBC	3 456 644	2 743 143
	Inkasso	4 797	0
		3 487 887	2 772 584

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	1 430 400	1 141 095
	Reservering enligt stadgar	419 250	289 305
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-42 443	0
	Vid årets slut	1 807 207	1 430 400

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,680 %	20 620 000	20 620 000	2022-09-23
	Swedbank	2,500 %	20 620 000	20 620 000	2027-09-24
	Swedbank	3,320 %	18 645 000	19 041 000	2020-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		59 885 000	60 281 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-396 000	-396 000	
			59 489 000	59 885 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 905 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	62 063 000	62 063 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Arvoden	77 500	62 000
	Sociala avgifter	24 350	20 000
	Ränta	240 684	217 626
	Avgifter och hyror	297 851	304 207
		640 385	603 833

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2018

Martin Bäck
Ledamot

Julios Fleten
Ledamot

Malin Hane Hagström
Ledamot

Marko Mladenovic
Ledamot

Per Rosén
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor