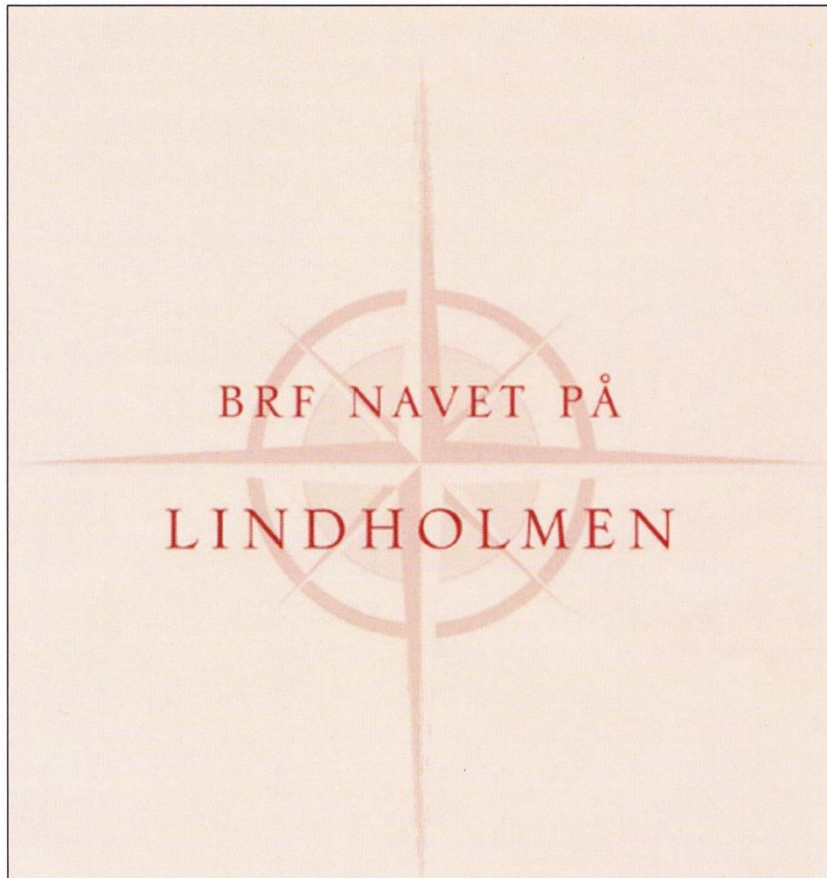


Brf Navet 3 på Lindholmen
Org. nr. 769620-4689



Årsredovisning 2012

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Navet 3 på Lindholmen, 769620-4689, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31. Årsredovisningen består av fem delar: förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter, samt revisionsrapport.

1. Förvaltningsberättelse

1.1 Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

1.2 Föreningen

Brf Navet 3 är en nybildad bostadsrättsförening som ligger på Lindholmen i Göteborg. Föreningen består av 62 lägenheter och en verksamhetslokal belägna i ett nybyggt kvarter. Merparten av föreningens medlemmar flyttade in under första kvartalet 2012 då föreningens fastighet stod färdig. Samtliga lägenheter i föreningen har under 2012 blivit upplåtna och alla lägenheter är bebodda från och med februari 2013.

I kvarteret finns ytterligare två bostadsrättsföreningar, Navet 1 och Navet 2, samt 140 hyreslägenheter som ägs och förvaltas av Bygg Vesta. Tillsammans med våra grannar förvaltar vi den gemensamma innergården och garaget via en samfällighetsförening. I det gemensamma garaget förfogar Brf Navet 3 över 33 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. I juni 2012 höll föreningen sin första årsstämma där bl.a. en ny styrelse valdes. Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och fyra suppleanter. Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på ett år.

1.3 Lägenhetsöverlåtelser

Hökerum Bygg AB köpte loss sammanlagt tolv lägenheter från föreningen under februari 2012. Samtliga av dessa har sedan sålts vidare under året. Det ger totalt 24 överlåtelser. Till dessa ska läggas ytterligare fem överlåtelser som gjorts av andra köpare än Hökerum Bygg AB. Fyra av dessa gjordes av medlemmar som aldrig flyttade in och en gjordes av medlemmar som flyttade in och sedan sålde. Tre av de försäljningar som gjordes av medlemmar som aldrig flyttade in gjordes redan under 2011. Den fjärde gjordes i början på 2012.

1.4 Styrelse

I juni 2012 höll föreningen sin första årsstämma där bl.a. en ny styrelse valdes. Styrelsen består av fem ordinarie ledamöter och fyra suppleanter. Samtliga ledamöter och suppleanter är valda på ett år. Under året har sju stycken protokollförda styrelsemöten hållits av den nya styrelsen och ett har hållits av den gamla styrelsen. Förutom styrelsemöten har styrelsen regelbundet skickat ut informationsbrev till medlemmarna liksom uppdaterat hemsidan med information kring styrelsens arbete och föreningens angelägenheter.

Brf Navet 3 på Lindholmen

Org. nr. 769620-4689

1.5 Revisorer

Ordinarie revisorer har varit två medlemmar i föreningen. Ordinarie revisor har varit Henrik Hast och revisorssuppleant har varit Michael Bodin.

1.6 Väsentliga händelser under året

I juni 2012 valdes en ny styrelse och ansvaret för föreningens tekniska och ekonomiska förvaltning togs över från tidigare styrelse. Totalentreprenören, Hökerum Bygg, har fram tills dess att den nya styrelsen valdes, upphandlat drift och skötsel för föreningen.

I samband med att den nya styrelsen valdes inleddes arbetet med att skapa en fungerande och trivsam bostadsrättsförening. Nedan följer en sammanfattning över viktiga händelser under året.

1.6.1 Samfälligheten

På grund av förseningar i bildandet av samfälligheten så har frågor som rör gården, garaget och sopsugen skötts av Bygg Vesta. Bygg Vesta förvaltar hyresrätter som ligger i anknytning till samfällighetens gemensamma innergård. De avtal som finns med entreprenörer för skötseln av dessa delar är tillfälliga. Förhoppningsvis kommer samfällighetens styrelse att komma igång med sitt arbete under våren 2013. Det som kvarstår innan det kan ske är ett möte med Lantmäteriet där ett antal juridiska frågor ska redas ut.

Till ledamot i samfällighetens styrelse har styrelsen för Brf Navet 3 utsett vår fastighetsansvarige.

1.6.2 Avtal

Under året har styrelsen ingått nya avtal gällande bl.a. teknisk och ekonomisk förvaltning samt städ. Styrelsen har även förhandlat om befintliga avtal gällande t.ex. el. Den tekniska och ekonomiska förvaltningen kommer de närmsta två åren skötas av SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) och städningen sköts av ADA Servicepartner. Elen levereras av DinEl och är miljömärkt.

1.6.3 Besiktningar

Föreningens fastighet har besiktigats tre gånger under året. Vid två av dessa tillfällen har medlemmar från styrelsen medverkat. De flesta av punkterna som besiktningsmannen tagit med i protokollen från dessa besiktningar har åtgärdats. Interiört är det endast några mindre åtgärder kvar. Utomhus återstår något fler punkter. Dessa kommer att åtgärdas under våren 2013.

När det gäller besiktningar av mer specifika saker såsom hissar, ventilation, värme m.m. så har dessa genomförts. Styrelsen har dock inte fått protokollen från dessa än men de ska,

Brf Navet 3 på Lindholmen

Org. nr. 769620-4689

enligt Hökerum Bygg AB, vara på väg. Det är styrelsens ambition att samla så mycket av besiktningsmaterialet som möjligt för att ha en god historik kring fastigheten.

Det är slutligen besiktningsmannen som anger från när denne anser att fastigheten är i ett sådant skick att garantitiden kan börja löpa. Besked om när garantitiden börjat gälla för föreningens fastighet förväntar sig styrelsen att få av besiktningsmannen inom kort.

1.6.4 Föreningens lån har bundits

Styrelsen har förhandlat om föreningens lån och bundit dessa med en tredjedel var på 2, 5, respektive 8 år. Anledningen till att binda lånet på dessa perioder är att sprida ut risken samtidigt som det ger styrelsen möjlighet att följa marknaden och förhandla om lånen vid olika tillfällen. Föreningens räntor ligger med nuvarande lånevillkor på 0,84 % under ekonomisk plan de första två åren.

1.6.5 Hemsida

Styrelsen har skapat en hemsida för föreningen. På hemsidan kan medlemmarna ta del i diskussioner, följa med i styrelsens arbete och lämna förslag till styrelsen. Styrelsen har fortlöpande lagt upp information som rör föreningen och hemsidan förväntas bli en viktig informationsplattform under kommande verksamhetsår.

1.6.6 Medlemskap i Bostadsrätterna

Styrelsen har under 2012 gått med i intresseorganisationen Bostadsrätterna. Medlemskapet är kostnadsfritt till och med 2013. Därefter kommer det att kosta ca 6 000 kr per år. Pengar som styrelsen tycker är väl investerade genom bl.a. det stora utbud av kurser och utbildningar som föreningens förtroendevalda får tillgång till. Medlemskapet innebär även att föreningens medlemmar får en medlemstidning med fokus på bostadsrätten som boendeform.

1.7 Fastigheten

Föreningens fastighet har beteckningen Göteborg Lindholmen 31:2. Fastigheten taxeras som hyreshushusenhet, huvudsakligen bostäder (320). Fastigheten består av 62 lägenheter och en verksamhetslokal där det i nuläget bedrivs restaurangverksamhet. Föreningen förfogar över 33 parkeringsplatser som är belägna i garaget under fastigheten.

Fastigheten färdigställdes under 2012 och är därmed befriad för fastighetsavgift avseende bostadsdelen i 15 år. Fastigheten består av två stycken trappuppgångar med hiss till samtliga våningsplan. Totalt finns åtta våningsplan i fastigheten och samtliga lägenheter har balkong eller terrass. I den ena av föreningens två uppgångar finns det två stycken uthyrningsrum som mot en mindre avgift kan disponeras av besökande till medlemmar i föreningen. I samma uppgång finns det även en relaxavdelning med bastu som kostnadsfritt kan disponeras av föreningens medlemmar.

Brf Navet 3 på Lindholmen

Org. nr. 769620-4689

1.7.1 Material och byggnadsbeskrivning

Fastighetens grundläggning samt bärande stommar är byggda i betong och betongelement vilket gör att fastigheten är energieffektivt. Inga organiska material finns i konstruktionen av fastigheten vilket gör att risken för mögel är mycket liten.

1.7.2 Uppvärmning

För uppvärmning är fastigheten ansluten till fjärrvärmenätet samt utrustad med frånlufts-värmepumpar som omvandlar frånluften till i första hand varmvatten.

1.7.3 Försäkringar och garantier

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Då fastigheten är nybyggd löper en entreprenadgaranti på 5 år från och med slutbesiktningen. Styrelsen väntar i nuläget på besked från besiktningsmannen om vilket datum som gäller som startdatum för garantin. Utöver ovan nämnda finns det även en byggfelsförsäkring som gäller i tio år. Till det kan också läggas att vissa underleverantörer lämnat egna garantier på sitt arbete.

1.8 Förvaltning

Under 2012 knöt styrelsen ett avtal angående ekonomisk och teknisk förvaltning med SBC. Avtalet började gälla den 1 januari 2013 och gäller i två år. Ett avtal knöts även angående städning. Företaget som sköter städningen av de gemensamma ytorna i föreningen heter ADA Servicepartner. Avtalet med Ada är löpande med tre månaders uppsägningstid och kommer att utvärderas kontinuerligt.

1.9 Ekonomi och lån *(belopp i tusentals kronor, tkr, om inte annat anges)*

Föreningens intäkter uppgick under verksamhetsåret till 3 316 tkr. Totala kostnaderna uppgick till 2 972 tkr, redovisat resultat för året blir ett överskott på 343 tkr. Likviditeten per 2012-12-31 uppgick till 989 tkr.

Då fastigheten är nybyggd har inga väsentliga reparationskostnader förekommit. Den största kostnaden avser räntekostnaderna som totalt uppgått till 1 738 tkr.

Under året har styrelsen beslutat att binda föreningen lån. En tredjedel av föreningen lån är bundna på 2 år, en tredjedel på 5 år och en tredjedel på 8 år. Kreditinstitutet lånen ligger hos är Swedbank. Föreningen amorterar 99 tkr per kvartal på lånet med längst löptid. Föreningens genomsnittliga räntesats ligger de första två åren på 2,96 % vilket är 0,84 % lägre än ekonomisk plan.

Brf Navet 3 på Lindholmen
Org. nr. 769620-4689

Engagemangssammanställning per 2012-12-31

SKULDER	Villkorsändringsdag/ Säkerhet	Ränte- sats %	Kapital skuld
	2014-10-24	2,650	20.620.000
	Göteborg Lindholmen 31 2		
	PB 62.063.000 inom 62.063.000		
	2017-09-25	2,920	20.620.000
	Göteborg Lindholmen 31 2		
	PB 62.063.000 inom 62.063.000		
	2020-09-25	3,320	20.625.000
	Göteborg Lindholmen 31 2		
	PB 62.063.000 inom 62.063.000		
SUMMA :			61.865.000

Per 2012-12-31 hade föreningen ovanstående långfristiga lån och räntevillkor.

Dispositionsförslag (kr)

Till föreninens förfogande står följande medel:

Balanserad vinst	0 kr
Årets resultat	297 497 kr
<hr/>	
Summa vinstmedel	297 497 kr
Styrelsen föreslår att till yttre reparationsfond avsätts:	-273 180 kr
I ny räkning överförs:	24 317 kr

Brf Navet 3 på Lindolmen

Org.nr. 769620-4689

RESULTATRÄKNING

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	1	3 316 344	0
		<u>3 316 344</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader	2	-859 966	0
Personalkostnader	3	-45 997	0
Avskrivning fastighet		-380 000	0
		<u>-1 285 963</u>	<u>0</u>
Rörelseresultat		2 030 381	0
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	5 726	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-1 738 610	0
Resultat från finansiella poster	6	0	0
		<u>-1 732 884</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		297 497	0
Årets resultat		297 497	0

Brf Navet 3 på Lindolmen
Org.nr. 769620-4689

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	<u>177 648 000</u>	<u>177 028 000</u>
		177 648 000	177 028 000
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	<u>0</u>	<u>105 074</u>
		0	105 074
Summa anläggningstillgångar		177 648 000	177 133 074
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		820	7 087 163
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>101 932</u>	<u>0</u>
		102 752	7 087 163
Kassa och bank		989 974	75 784
Summa omsättningstillgångar		1 092 726	7 162 947
SUMMA TILLGÅNGAR		178 740 726	184 296 021

Brf Navet 3 på Lindolmen
Org.nr. 769620-4689

BALANSRÄKNING		2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not		
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Grundavgifter		<u>116 165 000</u>	<u>8 686 500</u>
		116 165 000	8 686 500
Fritt eget kapital			
Årets resultat		<u>297 497</u>	<u>0</u>
		297 497	0
Summa eget kapital		<u>116 462 497</u>	<u>8 686 500</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		<u>61 865 000</u>	<u>63 563 000</u>
Summa långfristiga skulder		61 865 000	63 563 000
Kortfristiga skulder			
Fastighetsskatt		38 600	0
Övriga skulder		6 859	19 900 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>367 770</u>	<u>92 146 521</u>
Summa kortfristiga skulder		413 229	112 046 521
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 740 726	184 296 021
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		<u>62 063 000</u>	<u>62 063 000</u>
		62 063 000	62 063 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Brf Navet 3 på Lindolmen

Org.nr. 769620-4689

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod. Beräknad nyttjandeperiod för föreningens fastighet har beräknats till 200 år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1 Nettoomsättning

2012

Omsättning fördelat på hyresintäkt

Hyresintäkter bostad

3 145 512

Hyresintäkter lokal

170 832

3 316 344

Brf Navet 3 på Lindolmen

Org.nr. 769620-4689

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 2	Övriga externa kostnader	2012	
	El och värme	218 587	
	Vatten och avlopp	62 594	
	ComHem-kostnader	144 265	
	Sopsug	73 243	
	Fastighetskötsel	179 217	
	Reparationer och underhåll	94 387	
	Fastighetskatt och försäkringar	60 713	
	Övriga kostnader	26 960	
		<u>859 966</u>	
Not 3	Personal	2012	
	Styrelsearvoden	35 000	
	Sociala kostnader	10 997	
	Summa	<u>45 997</u>	
Not 4	Övriga ränteutäkter och liknande resultatposter	2012	
	Räntor	9 111	
	Realisationsresultat	-3 385	
		<u>5 726</u>	
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter	2012	
	Räntekostnader på långfristiga skulder.	1 738 610	
		<u>1 738 610</u>	
Not 6	Summan av nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar på finansiella investeringar	2012	2011
	Utdelningar från dotterbolag	0	60 142 000
	Nedskrivning av aktier i dotterbolag	0	-60 142 000
		<u>0</u>	<u>0</u>

Under 2012 likviderades det helägda dotterbolaget Allén 1 i Hökerum AB 556785-4855.

Brf Navet 3 på Lindolmen

Org.nr. 769620-4689

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 7 Byggnader och mark	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	177 028 000	0
Inköp	1 000 000	177 028 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	178 028 000	177 028 000
Årets avskrivningar	-380 000	0
Utgående redovisat värde	177 648 000	177 028 000
Redovisat värde byggnader	91 704 000	91 084 000
Redovisat värde mark	85 944 000	85 944 000
	177 648 000	177 028 000

Avskrivningstiden på byggnaden följer en planenlig avskrivningstid på 200 år.
Marken skrivs inte av i enlighet med gällande praxis.

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav	2012-12-31	2011-12-31
<i>Taxeringsvärde</i>		
Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	91 060 000	Ej färdigställd
varav byggnader:	68 860 000	Ej färdigställd
Ingående anskaffningsvärde	105 074	0
Likvidering av Allén 1 i Hökerum AB	-105 074	105 074
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	105 074
Utgående redovisat värde	0	105 074

Under 2012 likviderades det helägda dotterbolaget Allén 1 i Hökerum AB 556785-4855.

Brf Navet 3 på Lindolmen
Org.nr. 769620-4689

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 9 Eget kapital

	Insatskapital	Inbetalda insatser	Uppskrivnings fond	Reserv fond	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång		8 686 500			0
Grundavgifter		107 478 500			0
Årets resultat					297 497
Belopp vid årets utgång		116 165 000			297 497

Not 10 Långfristiga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Amortering inom 1 år	396 000	0
Amortering inom 2 till 5 år	1 584 000	0
	1 980 000	0

Föreningen har en amorteringsplan om 99 000 kr per kvartal vilket motsvarar 396 000 kronor per räkenskapsår.

Styrelsens underskrifter:

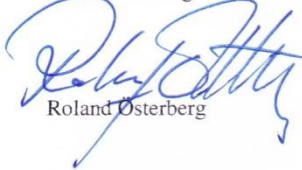


Christian Steingruber

Göteborg 6/4 2013.



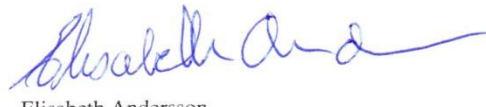
Linda Johansson



Roland Österberg



Victor Andersson



Elisabeth Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den 2013.



Henrik Hast
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Navet 3 på Lindholmen

Org.nr. 769620-4689

Bostadsföreningen Navet 3 på Lindholmen har utsett mig till lekmanarevisor med uppgift att granska föreningens räkenskaper och förvaltning för räkenskapsåret 2012. Jag har i mitt arbete fått ta del av följande tillhandahållet 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 2012. 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 2012.

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 2012.

Göteborg den 6/12 2013.



Henrik Hast

Lekmanarevisor