

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Navet 3 på Lindholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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 2013 och 2048.
- 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 2019-01-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i GÖTEBORG.

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 garage och gården.

Styrelsen

Bo Nilsson	Ordförande	avslutar sitt uppdrag
Haris Balic	Ledamot	
Martin Bäck	Ledamot	
Julios Fleten	Ledamot	
Martin Wilhelmsson	Ledamot	
Malin Hane Hagström	Suppleant	
Andreas Rask	Suppleant	

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Bo Nilsson, Haris Balic, Martin Bäck

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer AB

Valberedning

Jan Hallman

Sammanställande

Dan Olofsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-07.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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.

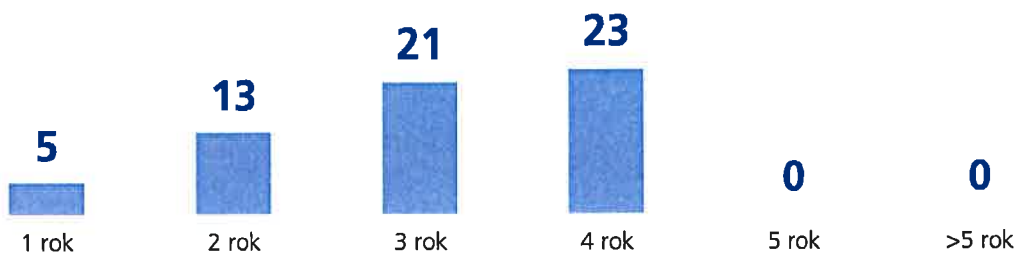
Värdeåret är 2011.

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	2022

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

1 st gästrum

Relax med bastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades oktober 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rengöring av hängrännor stuprör	2020	
Kontroll av yttertak	2020	
Motionering ventiler värme o tappvattensystem	2019	Årligen
Reparation hiss	2019	
Service av fjärrvärme	2019	Uppdatering och service
Planerat underhåll	År	
Styrning DUC elektronik	2021	
Översyn av fönster	2021	
Cirkulationspump Radiatorkrets	2022	
Värmepump, byte	2022	
VVC pumpbyte	2022	
Dräneringspump markvatten	2023	
Värmeventiler	2023	
Energideklaration	2023	

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
Värmepumpanläggning	Kungälv's rörläggeri AB

Övrig information

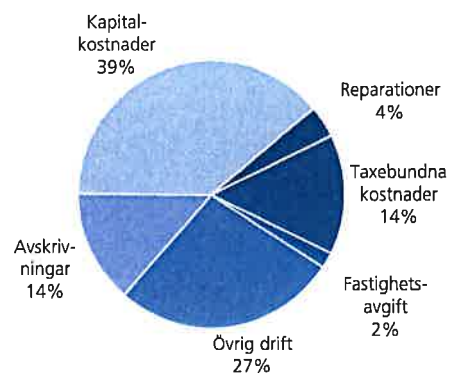
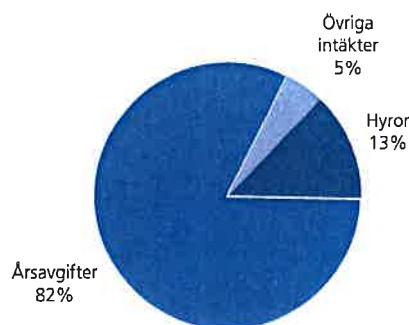
Under året har 6 lägenheter bytt ägare och vi önskar alla nya medlemmar under 2020 hjärtligt välkomna till BRF Navet 3!

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 285 696	3 876 605
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 026 234	4 018 423
Finansiella intäkter	165	119
Ökning av kortfristiga skulder	0	28 082
	4 026 399	4 046 624
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 717 739	1 744 985
Finansiella kostnader	1 384 939	1 495 766
Ökning av kortfristiga fordringar	14 873	782
Minskning av långfristiga skulder	396 000	396 000
Minskning av kortfristiga skulder	79 187	0
	3 592 738	3 637 533
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 719 357	4 285 696
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	433 661	409 090

*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 1 429 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 räkenskapsåret

Under 2020 har ingenting varit sig likt. Vi har fokuserat på att hålla fastigheten i så fint skick som möjligt samtidigt som pandemin har härjat runt oss. Vår hyresgäst Emine som driver restaurang Mimolett meddelade i april att hennes betalningsförmåga sjönk drastiskt och restaurangen behövde anstånd med hyran. Vi kom överens om att halvera hyran och sökte samtidigt stöd hos länsstyrelsen enligt de regler som kommunicerades ut under april månad. Vi fick stödet beviljat och Mimolett kunde halvera sin hyra under tre månader. Hälften av halveringen betalade Navet3 och andra halvan fick vi av länsstyrelsen.

Vi har även under 2020 skrivit om delar av vårt fastighetslån vilket gett oss ett föredömligt utrymme i ekonomin då vi kunde sänka årsräntan för lånet.

Ytterligare 8 lägenhetsinnehavare har under oktober månad valt att installera ett extra säkerhetslås, ett så kallat 9-tillhållarlås.

I slutet av oktober genomförde vi besiktning av taket och även översyn av vår fasad. Takrännor och stuprör granskades utan anmärkning.

I samfälligheten beslutades det att vi gemensamt skulle avsätta ett antal p-platser som byggdes om till laddplatser för elbil. BRF Navet 3 förfogar för närvarande över 6 av de 22 platser som är klara. Ytterligare 15 platser är förberedda och kan tas i bruk vid behov.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st

Överlåtelse under året: 6 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 4 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 92

Tillkommande medlemmar: 12

Avgående medlemmar: 10

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 94

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	740	740	740	740
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 130	1 113	1 068	1 063
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 143	13 232	13 320	13 409
Elkostnad/m ² totalyta	15	25	25	26
Värmekostnad/m ² totalyta	54	36	42	35
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	26	24	25
Kapitalkostnader/m ² totalyta	298	322	326	303
Soliditet (%)	67	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	431	285	325	372
Nettoomsättning (tkr)	3 982	4 018	3 993	3 991

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	2 644 681	419 250	-191 467	2 416 898
S:a bundet eget kapital	118 809 681	419 250	-191 467	118 581 898
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-55 084	-419 250	476 802	-112 636
Årets resultat	431 265	431 265	-285 335	285 335
S:a fritt eget kapital	376 181	12 015	191 467	172 699
S:a eget kapital	119 185 862	431 265	0	118 754 597

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	431 265
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	364 166
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-419 250
summa balanserat resultat	376 181

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

18 253
394 434

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 982 009	4 017 673
Övriga rörelseintäkter	Not 3	44 225	750
Summa rörelseintäkter		4 026 234	4 018 423
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 318 550	-1 379 009
Övriga externa kostnader	Not 5	-286 634	-265 870
Personalkostnader	Not 6	-112 556	-100 107
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-492 456	-492 456
Summa rörelsekostnader		-2 210 195	-2 237 441
RÖRELSERESULTAT		1 816 039	1 780 982
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		165	119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 384 939	-1 495 766
Summa finansiella poster		-1 384 774	-1 495 647
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		431 265	285 335
ÅRETS RESULTAT		431 265	285 335

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	174 049 810	174 538 619
Inventarier	Not 9	9 419	13 066
Summa materiella anläggningstillgångar		174 059 229	174 551 685
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		174 059 229	174 551 685
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 479	23
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 788 706	4 341 628
Summa kortfristiga fordringar		4 790 185	4 341 651
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 790 185	4 341 651
SUMMA TILLGÅNGAR		178 849 414	178 893 336

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 165 000	116 165 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 644 681	2 416 898
Summa bundet eget kapital		118 809 681	118 581 898
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-55 084	-112 636
Årets resultat		431 265	285 335
Summa fritt eget kapital		376 181	172 699
SUMMA EGET KAPITAL		119 185 862	118 754 597
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	58 301 000	58 697 000
Summa långfristiga skulder		58 301 000	58 697 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	396 000	396 000
Leverantörsskulder		147 261	159 377
Skatteskulder		137 864	122 832
Övriga skulder		106 072	102 623
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	575 355	660 907
Summa kortfristiga skulder		1 362 552	1 441 739
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 849 414	178 893 336

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

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	2020	2019
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	10 år	10 år
Passersystem	10 år	10 år
Dörrautomatik	10 år	10 år
Markinventarie	Fullt avskriven	Fullt avskriven

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 304 841	3 304 841
Hyror lokaler momspliktiga	209 118	205 822
Hyror garagemoms	3 600	3 600
Hyror parkering	316 388	316 265
Bredbandsintäkter	133 920	133 920
Hyresrabatt	-28 640	0
Värmeintäkter	20 000	20 000
Avgift andrahandsuthyrning	21 060	18 298
Gästlägenhet	1 650	14 850
Öresutjämning	72	77
	3 982 009	4 017 673

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Extra statligt stöd	14 319	0
Övriga intäkter	29 906	750
	44 225	750

Not 4

DRIFTKOSTNADER

	2020	2019
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel beställning	9 154	4 638
Städning entreprenad	77 379	75 909
Städning enligt beställning	1 267	0
Hissbesiktning	2 857	2 779
Gemensamma utrymmen	2 978	0
Garage/parkering	1 861	0
Gård	1 398	3 920
Serviceavtal	41 718	48 749
Förbrukningsmateriel	3 028	1 706
Störningsjour och larm	0	372
Brandskydd	8 780	2 776
	150 421	140 847
Reparationer		
Fastighet förbättringar	869	3 849
Brf Lägenheter	0	613
Lokaler	2 832	12 909
Gemensamma utrymmen	0	695
Entré/trapphus	24 131	0
Lås	29 730	4 130
VVS	7 062	79 566
Värmeanläggning/undercentral	53 271	68 686
Ventilation	745	14 702
Elinstallationer	0	3 669
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	1 006	3 177
Hiss	5 748	3 549
Skador/klotter/skadegörelse	0	5 708
Vattenskada	14 100	0
	139 493	201 251
Periodiskt underhåll		
Entré/trapphus	18 253	191 467
	18 253	191 467
Taxebundna kostnader		
El	71 262	116 974
Värme	249 078	169 596
Vatten	126 005	121 527
Sophämtning/renhållning	75 253	62 491
	521 597	470 588
Övriga driftkostnader		
Försäkring	42 128	40 049
Samfällighetsavgift	241 116	130 862
Kabel-TV	135 803	135 818
	419 047	306 729
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	69 738	68 126
TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 318 550	1 379 009

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	4 189	4 086
	Juridiska åtgärder	0	5 118
	Inkassering avgift/hyra	1 350	2 125
	Revisionsarvode extern revisor	21 092	20 692
	Föreningskostnader	22 225	12 192
	Förvaltningsarvode	200 970	197 879
	Förvaltningsarvoden övriga	1 241	0
	Administration	7 473	3 671
	Konsultarvode	21 725	12 241
	Tidningar facklitteratur	0	1 625
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 370	6 240
		286 634	265 870

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	86 858	76 175
	Sociala kostnader	25 698	23 932
		112 556	100 107

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	460 420	460 420
	Förbättringar	28 390	28 390
	Inventarier	3 646	3 646
		492 456	492 456

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	178 390 693	178 390 693
	Utgående anskaffningsvärde	178 390 693	178 390 693
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 852 074	-3 363 264
	Årets avskrivningar enligt plan	-488 810	-488 810
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 340 883	-3 852 074
	Planenligt restvärde vid årets slut	174 049 810	174 538 619
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	85 944 000	85 944 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	90 571 000	90 571 000
	Taxeringsvärde mark	64 976 000	64 976 000
		155 547 000	155 547 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	153 000 000	153 000 000
	Lokaler	2 547 000	2 547 000
		155 547 000	155 547 000

Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 463	36 463
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 463	36 463
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-23 397	-19 751
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 647	-3 647
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-27 044	-23 398
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 419	13 065

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	69 349	55 932
	Klientmedel hos SBC	4 719 357	4 285 696
		4 788 706	4 341 628

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	2 416 898	2 043 010
	Reservering enligt stadgar	419 250	419 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-191 467	-45 362
	Vid årets slut	2 644 681	2 416 898

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2020-12-31	2020-12-31	2019-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,110 %	17 457 000	17 853 000	2030-09-25
	Swedbank	2,500 %	20 620 000	20 620 000	2027-09-24
	Swedbank	1,870 %	20 620 000	20 620 000	2023-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		58 697 000	59 093 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-396 000	-396 000	
			58 301 000	58 697 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 717 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	62 063 000	62 063 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	77 500	77 500
	Sociala avgifter	24 351	24 350
	Ränta	141 050	236 521
	Avgifter och hyror	316 718	322 536
	Serviceavtal	15 736	0
		575 355	660 907

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Fasadtvättning ska genomföras under 2021.

Besiktning av fasad tillsammans med entreprenör och besiktningsman ska genomföras.

Eventuella reparationer/åtgärder ska vid beslut genomföras.

Gården ska få ny belysning via Samfällighetens försorg.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 29 / 03 2021

Bo Nilsson
Ordförande



Haris Balic
Ledamot



Martin Bäck
Ledamot



Julios Fleten
Ledamot



Martin Wilhelmsson
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 3 / 5 2021

Hans Jonasson
Extern revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Navet 3 på Lindholmen

Org.nr 769620-4689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Navet 3 på Lindholmen för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Navet 3 på Lindholmen för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller


- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 3 maj 2021



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor