

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Navet 3 på Lindholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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 2011 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

Haris Balic	Ledamot
Julios Fleten	Ledamot
Bo Nilsson	Ledamot
Martin Wilhelmsson	Ledamot
Carl-Henrik Lundin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
---------------	------------------	--------------------

Valberedning

Malin Hane Hagström
Per Rosén

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-19.

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.

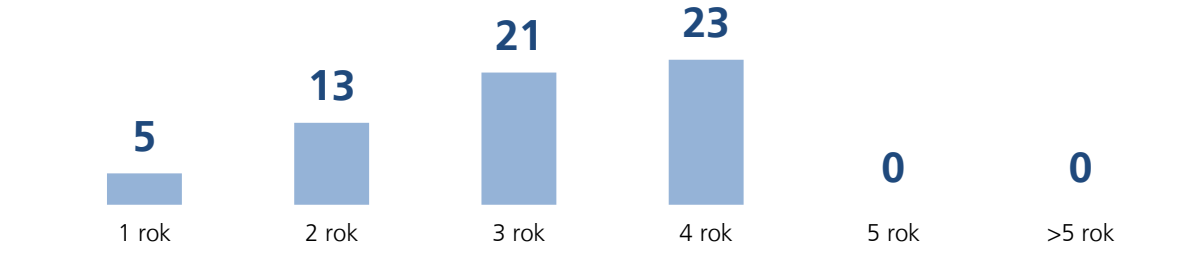
Värdeåret är 2011.

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	2020

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 2011 och sträcker sig fram till 2044. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Extra städning av trapphusväggar och golv	2018	
uppträschning av gästrum	2018	
Kontroll av yttertak	2018	Årligen
uppdatering av elektroniska dörrar	2018	
OVK-besiktning	2018	
Byte av armatur trapphus	2018	
Uppdatering av infosystem	2018	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Resning o tömning dagvattenbrunnar	2019	Årligen
Tillsyn och smörjning av beslag och gångjärn fönster o dörrar	2019	Årligen
Motionering ventiler värme o tappvattensystem	2019	Årligen
Rengöring av hängrännor stuprör	2019	Årligen
Kontroll av yttertak	2019	Årligen
VVCpumpbyte	2020	
Styrning DUC elektronik	2021	
Cirkulationspump Radiatorkrets	2022	
Värmepump, byte	2022	
Spolning av avlopps, dagvatten och dräneringsledning	2022	Tidigarelagd på grund av problem
Energideklaration	2023	
Värmeventiler	2023	
Dräneringspump markvatten	2023	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

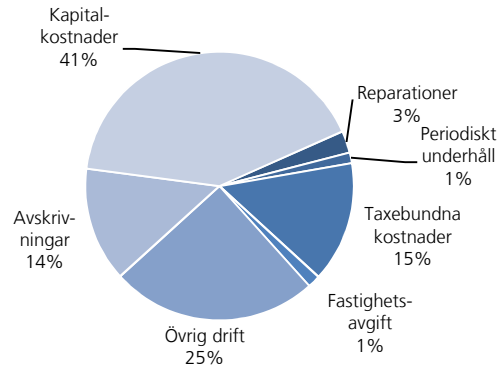
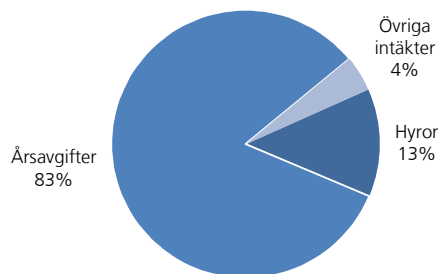
Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC/Esplanad
TV/Telefoni/Bredband	ComHem
Städning av gemensamma utrymmen	ADA Servicepartner
El	Din El
Service hissar	Schindler Hiss
Kontroll av hissar	Inspecta
Lån	Swedbank
Serviceavtal APTUS Passer- och bokningssystem	Paralarm
Fastighetsförsäkring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

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 456 644	2 743 143
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 995 478	3 995 453
Finansiella intäkter	146	229
Ökning av kortfristiga skulder	9 063	231 247
	4 004 688	4 226 929
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 647 511	1 706 204
Finansiella kostnader	1 517 285	1 409 441
Ökning av kortfristiga fordringar	23 930	1 783
Minskning av långfristiga skulder	396 000	396 000
	3 584 726	3 513 428
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 876 605	3 456 644
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	419 961	713 501

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

Fördelning av intäkter och kostnader



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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Problemen med vattenläckage in i lägenheter fortsätter. Vi har under året gått igenom tillsammans med Hökerum de läckage som har uppstått och vi ser ännu ingen lösning på problemet. För närvarande verkar det dock ha varit torrlagt och under tiden vi väntar på att få bekräftelse arbetar styrelsen med att öka påtryckningarna på Hökerum.

Vi har också haft flera möten med vår besiktningsman, Jan Volstedlund som gör en riktigt bra insats med att bevaka våra intressen när det gäller fasad och byggnad.

De händelser som kan nämnas som väsentliga är:

Obligatorisk ventilationskontroll är genomförd. Nästa tillfälle är 2024

Reparation och uppdatering av föreningens informationssystem

Reparation av elektroniska dörrar

Utbyte av samtliga belysningsarmaturer i trapphusen

Containerdag tillsammans med Navet 2

Storstädning av trapphusen.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st

Överlåtelse under året: 8 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 7 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 96

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 11

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	740	740	678	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 068	1 063	1 004	1 001
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 320	13 409	13 498	13 586
Elkostnad/m ² totalyta	25	26	27	26
Värmekostnad/m ² totalyta	42	35	39	41
Vattenkostnad/m ² totalyta	24	25	29	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	326	303	295	313
Soliditet (%)	66	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	325	372	367	317
Nettoomsättning (tkr)	3 993	3 991	3 716	3 723

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	2 043 010	419 250	-183 447	1 807 207
S:a bundet eget kapital	118 208 010	419 250	-183 447	117 972 207
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-63 987	-419 250	555 270	-200 007
Årets resultat	325 239	325 239	-371 823	371 823
S:a fritt eget kapital	261 252	-94 011	183 447	171 816
S:a eget kapital	118 469 262	325 239	0	118 144 023

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	325 239
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	355 263
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-419 250
summa balanserat resultat	261 252

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

45 362
306 614

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 992 908	3 990 663
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 570	4 790
Summa rörelseintäkter		3 995 478	3 995 453
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 230 748	-1 321 871
Övriga externa kostnader	Not 5	-292 273	-262 633
Personalkostnader	Not 6	-124 491	-121 700
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-505 589	-508 215
Summa rörelsekostnader		-2 153 100	-2 214 419
RÖRELSERESULTAT		1 842 378	1 781 035
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		146	229
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 517 285	-1 409 441
Summa finansiella poster		-1 517 139	-1 409 212
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		325 239	371 823
ÅRETS RESULTAT		325 239	371 823

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	175 027 429	175 529 371
Inventarier	Not 9	16 712	20 358
Summa materiella anläggningstillgångar		175 044 141	175 549 730
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		175 044 141	175 549 730
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		8	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 931 770	3 487 887
Summa kortfristiga fordringar		3 931 778	3 487 887
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 931 778	3 487 887
SUMMA TILLGÅNGAR		178 975 919	179 037 617

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 165 000	116 165 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 043 010	1 807 207
Summa bundet eget kapital		118 208 010	117 972 207
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-63 987	-200 007
Årets resultat		325 239	371 823
Summa fritt eget kapital		261 252	171 816
SUMMA EGET KAPITAL		118 469 262	118 144 023
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	59 093 000	59 489 000
Summa långfristiga skulder		59 093 000	59 489 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	396 000	396 000
Leverantörsskulder		157 775	190 503
Skatteskulder		108 730	67 314
Övriga skulder		110 820	110 392
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	640 332	640 385
Summa kortfristiga skulder		1 413 657	1 404 594
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 975 919	179 037 617

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).

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	2018	2017
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	10 år	10 år
Passersystem	10 år	10 år
Dörrautomatik	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 304 841	3 304 841
Hyror lokaler momspliktiga	197 492	196 676
Hyror garage moms	3 600	3 600
Hyror parkering	318 700	323 750
Bredbandsintäkter	133 920	133 920
Värmeintäkter	20 000	20 000
Avgift andrahandsuthyrning	3 033	0
Gästlägenhet	11 250	7 800
Öresutjämning	72	76
	3 992 908	3 990 663

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Återbäring försäkringsbolag	0	4 790
Övriga intäkter	2 570	0
	2 570	4 790

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	690	2 529
	Städning entreprenad	74 573	75 808
	Sotning	9 375	0
	OVK Obligatorisk Ventilationskontroll	68 620	0
	Hissbesiktning	3 310	2 666
	Gemensamma utrymmen	1 033	0
	Garage	0	22 243
	Gård	0	2 146
	Serviceavtal	34 656	56 507
	Förbrukningsmateriel	14 806	12 506
	Brandskydd	11 826	30 384
	Fordon	200	0
		219 089	204 790
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	0	2 300
	Entré/trapphus	11 099	0
	Lås	0	19 176
	Värmeanläggning/undercentral	0	9 921
	Ventilation	20 192	5 236
	Elinstallationer	44 082	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 136	0
	Bredband	0	4 021
	Hiss	16 308	41 203
	Garage/parkering	0	16 121
		95 816	97 979
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	45 362	0
	Hiss	0	158 803
	Balkonger/altaner	0	24 644
		45 362	183 447
	Taxebundna kostnader		
	El	116 649	121 586
	Värme	195 357	162 826
	Vatten	113 167	115 774
	Sophämtning/renhållning	104 221	101 156
	Grovsopor	3 871	0
		533 265	501 341
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 074	35 517
	Samfällighetsavgift	108 414	108 414
	Kabel-TV	136 021	136 359
		282 509	280 290
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	54 706	54 024
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 230 748	1 321 871

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	3 437	1 224
	Tele- och datakommunikation	4 090	4 060
	Juridiska åtgärder	6 639	0
	Inkassering avgift/hyra	9 518	3 825
	Revisionsarvode extern revisor	22 150	0
	Föreningskostnader	30 703	48 859
	Fritids- och trivselkostnader	4 525	0
	Förvaltningsarvode	191 816	185 281
	Förvaltningsarvoden övriga	0	4 173
	Administration	5 596	9 210
	Korttidsinventarier	5 378	0
	Konsultarvode	2 300	0
	Bostadsrätterna Sverige Ekonomisk Förening	6 120	6 000
		292 273	262 633

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	88 250	93 000
	Löner	6 478	0
	Sociala kostnader	29 763	28 700
		124 491	121 700

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	460 420	460 420
	Förbättringar	28 390	28 390
	Markinventarier	13 133	15 759
	Inventarier	3 646	3 646
		505 589	508 215

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-2 861 322	-2 356 753
	Årets avskrivningar enligt plan	-501 942	-504 569
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 363 264	-2 861 322
	Planenligt restvärde vid årets slut	175 027 429	175 529 371
	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	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	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	-16 105	-12 458
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 646	-3 646
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-19 751	-16 104
	Redovisat restvärde vid årets slut	16 712	20 359

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Skattekonto	55 165	26 446
	Klientmedel hos SBC	3 876 605	3 456 644
	Inkasso	0	4 797
		3 931 770	3 487 887

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	1 807 207	1 430 400
	Reservering enligt stadgar	419 250	419 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-183 447	-42 443
	Vid årets slut	2 043 010	1 807 207

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
	Swedbank	1,870 %	20 620 000	20 620 000	2023-09-25
	Swedbank	2,500 %	20 620 000	20 620 000	2027-09-24
	Swedbank	3,320 %	18 249 000	18 645 000	2020-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		59 489 000	59 885 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-396 000	-396 000	
			59 093 000	59 489 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 509 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2018-12-31	2017-12-31
	Fastighetsinteckningar	62 063 000	62 063 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2018-12-31	2017-12-31
	Arvoden	77 500	77 500
	Sociala avgifter	24 350	24 350
	Ränta	242 789	240 684
	Avgifter och hyror	295 693	297 851
		640 332	640 385

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

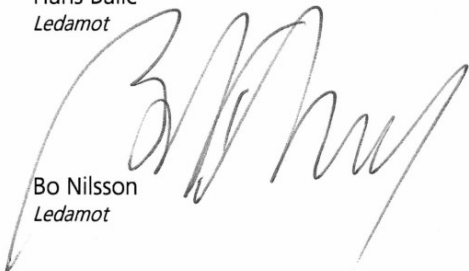
Vi har inga planerade större underhållsarbeten för 2019. Däremot kommer vi att verka för att installera markis för uteplatsen hos Restaurang Mimolett.

Vi kommer även att föreslå för stämman att påbörja förstudie för inbyggnation av gården.


Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 27 / 2 2019



Haris Balic
Ledamot


Bo Nilsson
Ledamot


Julius Fléten
Ledamot


Leif Martin Wilhelmsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 29 / 3 2019


Hans Jonasson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Navet 3 på Lindholmen

Org.nr 769620-4689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Navet 3 på Lindholmen för räkenskapsåret 2018.

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 2018-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Våra 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 våra 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 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 misstag, 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 misstag, 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 vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss 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.

+

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 Brf Navet 3 på Lindholmen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

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

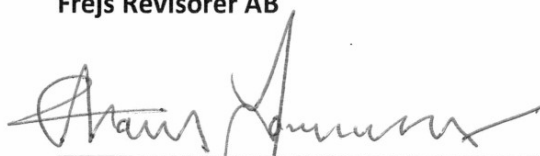
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 29 mars 2019

Frejs Revisorer AB



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor