

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Navet 3 på Lindholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 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 innergården, garaget, sopsugen.

Styrelsen

Bo Nilsson	Ordförande
Haris Balic	Ledamot
Martin Bäck	Ledamot
Julios Fleten	Ledamot
Martin Wilhelmsson	Ledamot

Petter Hancock	Suppleant
Per Rosén	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

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

Valberedning

Jan Hallman
Dan Olofsson

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-09.

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.

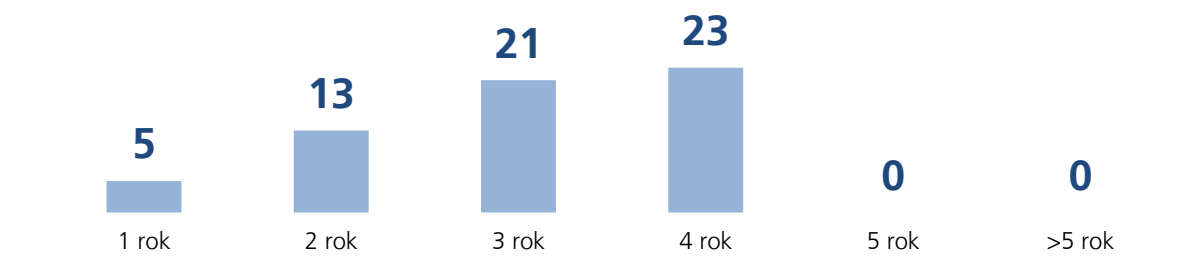
Värdeåret är 2011.

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 2015 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2019-11-15.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Reparation Värmepump	2019	
Elektroniska dörröppnare	2019	Uppdatering och nyinstallation
Service av fjärrvärme	2019	Uppdatering och service
Motionering ventiler värme o tappvattensystem	2019	Årligen
Spolning av avlopps, dagvatten och dräneringsledning	2019	Tidigarelagd på grund av problem
Reparation hiss	2019	

Planerat underhåll	År
Tillsyn och smörjning av beslag och gångjärn fönster o dörrar	2020
Rengöring av hängrännor stuprör	2020
Kontroll av yttertak	2020
Styrning DUC elektronik	2021
Cirkulationspump Radiatorkrets	2022
VVCpumpbyte	2022
Värmepump, byte	2022
Värmeventiler	2023
Energideklaration	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

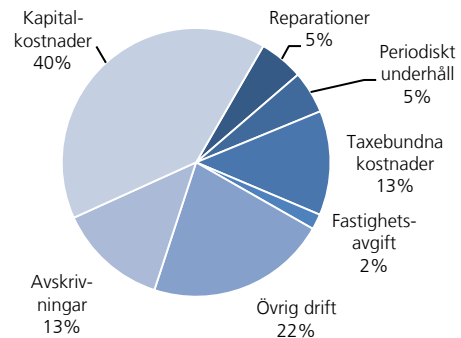
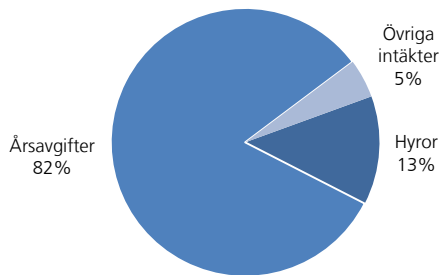
Föreningens ekonomi

Vår ekonomi är fortsatt god och vi ser ingen anledning att höja avgifterna.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 876 605	3 456 644
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 018 423	3 995 478
Finansiella intäkter	119	146
Ökning av kortfristiga skulder	28 082	9 063
	4 046 624	4 004 688
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 744 985	1 647 511
Finansiella kostnader	1 495 766	1 517 285
Ökning av kortfristiga fordringar	782	23 930
Minskning av långfristiga skulder	396 000	396 000
	3 637 533	3 584 726
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 285 696	3 876 605
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	409 090	419 961

*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 nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Vi har under året haft några större åtgärder som genomförts med väldigt gott resultat. Uppdateringen av vårt elektroniska dörrsystem är en av åtgärderna för att modernisera vårt boende. Vår leverantör Esplanad har vid flera tillfällen varit behjälpliga när det uppstått diverse störningar och snabbt varit på plats och åtgärdat. Kungälvs rör har haft det hektiskt då vi har krävt en hel del uppmärksamhet. Vi har fått byta ut flera delar i vårt värmesystem vilket då har lett till att vår värme varit ganska varierande i lägenheterna. Men nu är allt åtgärdat och vi ser fram emot ett bekymmersfritt 2020.

Vi har också som förra året 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:

Spolning och rengöring av vårt avloppssystem, genomfördes av JP Spolservice.

Uppdatering av vårt elektroniska dörrsystem

Utbyte av viktiga ventiler och expansionskärl till vårt värmesystem.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st

Överlåtelser under året: 9 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 5 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 95

Tillkommande medlemmar: 11

Avgående medlemmar: 14

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 92

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	740	740	740	678
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 113	1 068	1 063	1 004
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 232	13 320	13 409	13 498
Elkostnad/m ² totalyta	25	25	26	27
Värmekostnad/m ² totalyta	36	42	35	39
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	24	25	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	322	326	303	295
Soliditet (%)	66	66	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	285	325	372	367
Nettoomsättning (tkr)	4 018	3 993	3 991	3 716

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	2 416 898	419 250	-45 362	2 043 010
S:a bundet eget kapital	118 581 898	419 250	-45 362	118 208 010
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-112 636	-419 250	370 601	-63 987
Årets resultat	285 335	285 335	-325 239	325 239
S:a fritt eget kapital	172 699	-133 915	45 362	261 252
S:a eget kapital	118 754 597	285 335	0	118 469 262

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	285 335
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	306 614
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-419 250
summa balanserat resultat	172 699

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

191 467
364 166

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 017 673	3 992 908
Övriga rörelseintäkter	Not 3	750	2 570
Summa rörelseintäkter		4 018 423	3 995 478

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 379 009	-1 230 748
Övriga externa kostnader	Not 5	-265 870	-292 273
Personalkostnader	Not 6	-100 107	-124 491
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-492 456	-505 589
Summa rörelsekostnader		-2 237 441	-2 153 100

RÖRELSERESULTAT

1 780 982 **1 842 378**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		119	146
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 495 766	-1 517 285
Summa finansiella poster		-1 495 647	-1 517 139

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

285 335 **325 239**

ÅRETS RESULTAT

285 335 **325 239**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	174 538 619	175 027 429
Inventarier	Not 9	13 066	16 712
Summa materiella anläggningstillgångar		174 551 685	175 044 141
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		174 551 685	175 044 141
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		23	8
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	4 341 628	3 931 770
Summa kortfristiga fordringar		4 341 651	3 931 778
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 341 651	3 931 778
SUMMA TILLGÅNGAR		178 893 336	178 975 919

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 165 000	116 165 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 416 898	2 043 010
Summa bundet eget kapital		118 581 898	118 208 010
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-112 636	-63 987
Årets resultat		285 335	325 239
Summa fritt eget kapital		172 699	261 252
SUMMA EGET KAPITAL		118 754 597	118 469 262
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	58 697 000	59 093 000
Summa långfristiga skulder		58 697 000	59 093 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	396 000	396 000
Leverantörsskulder		159 377	157 775
Skatteskulder		122 832	108 730
Övriga skulder		102 623	110 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	660 907	640 332
Summa kortfristiga skulder		1 441 739	1 413 657
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 893 336	178 975 919

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	2019	2018
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	10 år	10 år
Passersystem	10 år	10 år
Dörrautomatik	10 år	10 år
Markanläggning	Fullt avskriven	5 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	3 304 841	3 304 841
Hyror lokaler momspliktiga	205 822	197 492
Hyror garagemoms	3 600	3 600
Hyror parkering	316 265	318 700
Bredbandsintäkter	133 920	133 920
Värmeintäkter	20 000	20 000
Avgift andrahandsuthyrning	18 298	3 033
Gästlägenhet	14 850	11 250
Öresutjämning	77	72
	4 017 673	3 992 908

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	750	2 570
	750	2 570

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	4 638	690
	Städning entreprenad	75 909	74 573
	Sotning	0	9 375
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	68 620
	Hissbesiktning	2 779	3 310
	Gemensamma utrymmen	0	1 033
	Gård	3 920	0
	Serviceavtal	48 749	34 656
	Förbrukningsmateriel	1 706	14 806
	Störningsjour och larm	372	0
	Brandskydd	2 776	11 826
	Fordon	0	200
		140 847	219 089
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	3 849	0
	Brf Lägenheter	613	0
	Lokaler	12 909	0
	Gemensamma utrymmen	695	0
	Entré/trapphus	0	11 099
	Lås	4 130	0
	VVS	79 566	0
	Värmeanläggning/undercentral	68 686	0
	Ventilation	14 702	20 192
	Elinstallationer	3 669	44 082
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 177	4 136
	Hiss	3 549	16 308
	Skador/klotter/skadegörelse	5 708	0
		201 251	95 816
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	0	45 362
	Entré/trapphus	191 467	0
		191 467	45 362
	Taxebundna kostnader		
	El	116 974	116 649
	Värme	169 596	195 357
	Vatten	121 527	113 167
	Sophämtning/renhållning	62 491	104 221
	Grovsopor	0	3 871
		470 588	533 265
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	40 049	38 074
	Samfällighetsavgift	130 862	108 414
	Kabel-TV	135 818	136 021
		306 729	282 509
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 126	54 706
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 379 009	1 230 748

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	0	3 437
	Tele- och datakommunikation	4 086	4 090
	Juridiska åtgärder	5 118	6 639
	Inkassering avgift/hyra	2 125	9 518
	Revisionsarvode extern revisor	20 692	22 150
	Föreningskostnader	12 192	30 703
	Fritids- och trivselkostnader	0	4 525
	Förvaltningsarvode	197 879	191 816
	Administration	3 671	5 596
	Korttidsinventarier	0	5 378
	Konsultarvode	12 241	2 300
	Tidningar facklitteratur	1 625	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 240	6 120
		265 870	292 273

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	76 175	88 250
	Löner	0	6 478
	Sociala kostnader	23 932	29 763
		100 107	124 491

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	460 420	460 420
	Förbättringar	28 390	28 390
	Markinventarier	0	13 133
	Inventarier	3 646	3 646
		492 456	505 589

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	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	-3 363 264	-2 861 322
	Årets avskrivningar enligt plan	-488 810	-501 942
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 852 074	-3 363 264
	Planenligt restvärde vid årets slut	174 538 619	175 027 429
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	85 944 000	85 944 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	90 571 000	78 329 000
	Taxeringsvärde mark	64 976 000	42 000 000
		155 547 000	120 329 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	153 000 000	119 000 000
	Lokaler	2 547 000	1 329 000
		155 547 000	120 329 000

Not 9	INVENTARIER	2019-12-31	2018-12-31
	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	-19 751	-16 105
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 646	-3 646
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-23 397	-19 751
	Redovisat restvärde vid årets slut	13 066	16 712

Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	55 932	55 165
	Klientmedel hos SBC	4 285 696	3 876 605
		4 341 628	3 931 770

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	2 043 010	1 807 207
	Reservering enligt stadgar	419 250	419 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-45 362	-183 447
	Vid årets slut	2 416 898	2 043 010

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	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 %	17 853 000	18 249 000	2020-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		59 093 000	59 489 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-396 000	-396 000	
			58 697 000	59 093 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 57 113 000 kr.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31
	Fastighetsinteckningar	62 063 000	62 063 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31
	Arvoden	77 500	77 500
	Sociala avgifter	24 350	24 350
	Ränta	236 521	242 789
	Avgifter och hyror	322 536	295 693
		660 907	640 332

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under detta år fokuserar vi på Samfälligheten och kommer att för stämman föreslå åtgärder som diskuterats i Samfälligheten.

Det som planeras som gemensam insats är laddplatser för el/hybridbil i garaget, inhägnad av gården samt upprustning av gården.

För Navet 3:s del har vi tänkt att göra bättringsmålningarbete i gemensamma ytor och på dörrar.

Totalt sett behöver vi göra en uppfräschning av hissar och trapphus. Vilka åtgärder som ska göras, kommer att planeras in.

Vi ska även se över taket och hängrännor, stuprör etcetera

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 30 / 3 2020



Bo Nilsson
Ordförande



Martin Bäck
Ledamot



Martin Wilhelmsson
Ledamot



Haris Balic
Ledamot



Julios Fleten
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 8 / 4 2020



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 2019.

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 2019-12-31 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 revisionsstandard i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorstandard 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 revisionsstandard 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 2019 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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.

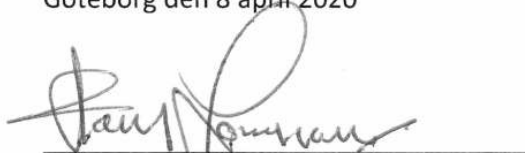
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

+

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsd 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 8 april 2020



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE