



# Årsredovisning

För

## **BRF Navet 2 på Lindholmen**

**769620-8805**

**Räkenskapsår 2012**



Styrelsen för BRF Navet 2 på Lindholmen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2012

## Förvaltningsberättelse.

Den 1 maj tog vi över Brf Navet 2 i egen regi. Brf Navet 2 ligger i expansiva Lindholmen där nytt och gammalt möts och bildar en unik och fantastisk boendemiljö med unik arkitektur med närhet till allt vad man kan önska sig i form av service och rekreation.

Styrelsen har under perioden haft 13 styrelsemöte och vi har haft en extrastämman där vi gett information samt valt revisor. En samfällighetsförening för gemensamma anläggningar, utrymmen samt skötsel av dessa, är under bildande. I styrelsen för denna ingår representanter för Navet 1, 2, 3 samt byggvesta. Ett uppstarts möte har hållits så här långt.

För att lära känna vår fastighet och få kontroll över densamma vad gäller både drift och kostnader så togs beslut om att sköta förvaltningen i egen regi.

Strax efter övertaget bytte vi bank och kunde på så sätt få till ett mer fördelaktigt upplägg vilket bidragit till att få ner våra räntekostnader vilket starkt bidragit till det positiva resultatet.

Sammantaget kan sägas att ekonomin är god och att det inte föreligger några aviseringar om avgiftshöjningar.

En trevlig stämning mellan de boende och på det stora hela med engagerade medlemmar präglar föreningen. Det har arrangerats två stycken städdagar under året samt en samkvämskväll innan jul. Detta har bidragit till att vi har lärt känna varandra samt skapat en god atmosfär oss boende emellan.

Vi har en egen hemsida för Navet 2. Ansvarig för denna och tillika webbmaster är Houssam Khelil som tagit över efter Ulf Lundqvist. Adress [www.brfnavet2.se](http://www.brfnavet2.se)

## Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Lindholmen 31:3 som består av 2st fastigheter om totalt 46 bostäder. Bostadsbeståndet består av 2:or, 3:or och 4:or.

Fastigheten är uppförd 2011 och första inflyttning skedde i September 2011.

Till fastigheten hör 27 garageplatser under mark.

I varje fastighet finns ett övernattningsrum som kan hyras efter behov samt tillgång till bastu.

## Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-11 907
Årets resultat	<u>229 713</u>
	<b>217 806</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning för yttre underhåll 0,3% av taxeringsvärdet	183 111 (tax. värde 61 037 000)
<b>Resterande balanseras i ny räkning</b>	<b>34 695</b>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat och balansräkning



<b>Resultaträkning</b>	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 587 811</b>	<b>750 744</b>
<b>RÖRELSENS KOSTNADER</b>			
Summa externa rörelseutgifter/kostnader	1	-751 459	-207 778
Personalkostnader			
Summa personalkostnader	2	-132 529	0
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-883 988</b>	<b>-207 778</b>
<b>RÖRELSERESULTAT FÖRE AVSKRIVNINGAR</b>		<b>1 703 823</b>	<b>542 966</b>
Summa avskrivningar	3	-202 592	-198 696
<b>RESULTAT EFTER AVSKRIVNINGAR</b>		<b>1 501 231</b>	<b>344 270</b>
Finansiella intäkter och kostnader			
Ränta bank		10 038	44 274
Räntekostnader		-1 281 557	-400 450
Summa finansiella intäkter och kostnader		-1 271 519	-356 176
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>229 713</b>	<b>-11 907</b>
<b>REDOVISAT RESULTAT</b>		<b>229 713</b>	<b>-11 907</b>

Kt



Balansrapport	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
Anläggningstillgångar			
Byggnader & Mark	4	114 048 608	114 247 304
Inventarier och verktyg	5	15 586	0
Summa anläggningstillgångar		114 064 194	114 247 304
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader & upplupna intäkter		80 149	27 191
S:a Kassa och bank		946 793	894 580
Summa omsättningstillgångar		1 026 942	921 771
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 091 136</b>	<b>115 169 075</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		75 440 000	75 440 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-11 907	0
Årets resultat		229 713	-11 907
		217 806	-11 907
Summa eget kapital		75 657 806	75 428 093
Långfristiga skulder	7		
Andra långfr skulder kreditinstitut		38 681 000	38 918 500
Summa långfristiga skulder		38 681 000	38 918 500
Kortfristiga skulder			
Kortfristig skuld till kreditinstitut		237 500	237 500
Leverantörsskulder			
Skatteskuld		139 570	119 200
Upplupna kostnader / Förutbetalda intäkter	8	375 260	465 782
Summa kortfristiga skulder		752 330	822 482
S:a Skulder		39 433 330	39 740 982
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 091 136</b>	<b>115 169 075</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>			
Fastighetsinteckning		39 156 000	39 156 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

144



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Föreningen följer Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

### Byggnader och inventarier

Avskrivning byggnad sker enligt ekonomisk plan med 0,33 %.

Avskrivning inventarier 20 %.

### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

### Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 26,3% på beräknat överskott. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Ut

**Not 1 Övriga externa rörelseutgifter/kostnader**

	2012-01-01	2011-01-01
	2012-12-31	2011-12-31
Lokalhyra	1 045	0
El	191 455	0
Fjärrvärme	74 485	19 287
Vatten/avlopp	90 659	940
Bredband	100 068	29 618
Städning och renhållning	22 296	8 519
Fastighetsskötsel	97 364	0
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	20 370	119 200
Förbrukningsinventarier	29 941	25 731
Representation, avdragsgill	743	0
Tele och post	1 084	571
Företagsförsäkringar	20 548	3 912
Ersättningar till revisor	1 876	0
Redovisningstjänster	6 401	0
Bankkostnad	2 375	0
Övriga externa tjänster	86 840	0
Övr externa kostnader, avdragsgilla	3 010	0
Övr externa kostnader, ej avdragsgilla	900	0
Summa externa rörelseutgifter/kostnader	751 459	207 778

**Not 2 Personal kostnader**

Styrelsearvoden	36 000	0
Sammanträdesersättningar	37 750	0
Ersättning kassör Bokföring & administration	30 000	0
Sociala avgifter	28 779	0
Totalt	132 529	0

**Not 3 Avskrivningar**

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Inventarier enligt plan men byggnad enligt ekonomisk plan

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	0,33%
Inventarier	20%

**Not 4 Byggnader & Mark**

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	114 446 000	55 000 000
Årets investering (Inköp 2012 avser inventarier, egen not, ej byggnad)	0	59 446 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	114 446 000	114 446 000
Ingående avskrivningar	-198 696	0
Årets avskrivningar	-198 696	-198 696
Utgående ackumulerade avskrivningar	-397 392	-198 696
Utgående redovisat värde	114 048 608	114 247 304
I redovisat värde ingår mark med	55 000 000	55 000 000

**Not 5 Inventarier och verktyg**

	2012-12-31	2011-12-31
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investering	19 482	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 482	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-3 896	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 896	0
Utgående redovisat värde	15 586	0

**Not 6 Förändring Eget Kapital**

	Inbetalda insatser	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 440 000	0	-11 907
Resultatdisposition		-11 907	11 907
Årets resultat		229 713	
Belopp vid årets utgång	75 440 000	-11 907	229 713

**Not 7 Långfristiga skulder**

	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2012-12-31	2011-12-31
Swedbank Hypotek 3-mån				0	39 156 000
Nordea 2-åring	39788606652	3,05%	2014-06-18	19 459 250	0
Nordea Hel rörlig	39788606660	2,632%		19 459 250	0
				38 918 500	39 156 000

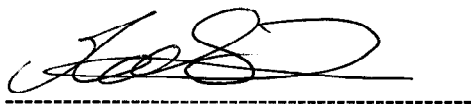
**Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda avgifter	201 937	196 456
Upplupna räntekostnader	56 306	244 992
Övriga upplupna kostnader	117 017	24 334
	375 260	465 782

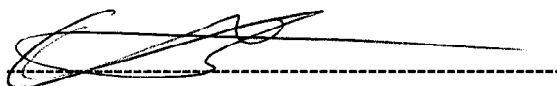
144

Lindholmen 2013-02-28

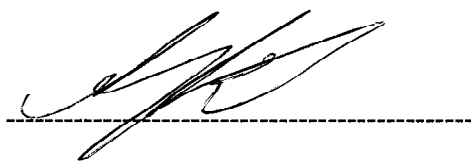
Mats Jonsson



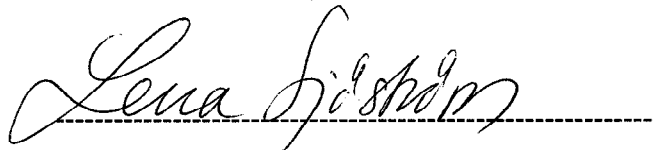
Christoffer Ahlström



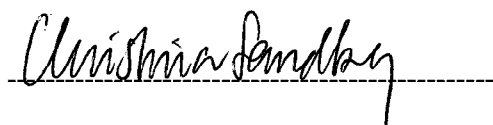
Anders Hård



Lena Sjöström



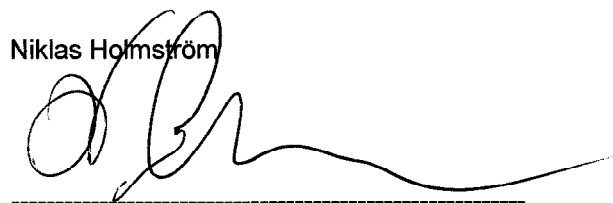
Christina Sandberg



## Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 februari 2013.

Niklas Holmström



# BoRevision

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen, org.nr. 769620-8805

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Navet 2 på Lindholmen för år 2012.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### Uttalanden

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 31 december 2012 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.

#### Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2011 reviderades av en annan revisor som i sin revisionsberättelse daterad 2012-02-03 uttalade sig enligt standard-utformning om denna årsredovisning.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Navet 2 på Lindholmen för år 2012.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### Uttalanden

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

Göteborg den 28 februari 2013



Niklas Holmström  
BoRevision AB