

# **Årsredovisning**

**Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen**

**769620-8805**

**Räkenskapsår 2015**

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen, 769620-8805, får härmed avge  
årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2015-01-01 – 2015-12-31

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Navet (769620-8805) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

##### **Föreningens ändamål**

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), som bildades 2012.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### **Grundfakta om föreningen**

Fastigheten togs i bruk 2011-09-05 och vi tog över i egen regi 2012-05-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-02 och nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 1 december 2009.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 april 2015 och till ordförande för mötet valdes Jeanette Axelsson, Husjuristerna. På stämman deltog 29 medlemmar.

Styrelsen sammansättning under året fram tom stämma

Mats Jonsson	Ordförande
Maria Edvardsen	Vice ordförande
Christina Sandberg	Sekreterare
Eva Johansson	Kassör
Dragan Dimorski	Webbansvarig och suppleant
Margareta Andersson	Suppleant
Johan Fex	Suppleant

Firmatecknare är Mats Jonsson, Eva Johansson och Maria Edvardsen, har varit två i styrelsen.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda möten.

Revisor har under året varit Borevision AB med Arthur Kozak, som huvudansvarig revisor.

Valberedningen har varit Margareta Hoserius och Johan Landqvist.

Som husvärd har Ingemar Christensson fungerat.

#### **Fakta om vår fastighet**

Fastighetsbeteckning – Lindholmen 31:3.

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.

#### **Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av två fastigheter.

Byggnadernas lägenhetsyta är enligt taxeringsbeskedet 3 012 kvm. <sup>AK</sup>

### Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 46 lägenheter med bostadsrätt.

Bostadsbeståndet består av 22 st. 2:or, 12 st. 3:or och 12 st. 4:or.

I fastigheterna finns nedanstående gemensamhetsanläggningar.

Gemensamhetsanläggning	Kommentar
2 övernattningsrum	Avsedda för korttidsboende för föreningens medlemmar
2 bastu	
25 parkeringsplatser	Hyr ut - ej knutna till särskild lägenhet
8 MC-platser	Hyr ut – ej knutna till särskild lägenhet
1 cykelförråd	
<b>Förvaltning</b>	
Avtal	Leverantör
El och nät	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsskötsel	ByggVesta
Bokföringsprogram	Fortnox
Hiss	Schindler/Inspecta
Internetleverantör	Com Hem
Klotter	Klotterjägarna
Passage- och bokningssystem	Paralarm
Samfällighet garage/gård	SBC
Städning, inne	Ada
Sopsug	Lindholmens Sopsug Samfällighet
VA	Göteborgs Stad
Ventilation	Blomqvist Ventilation <sup>AK</sup>

### **Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret**

Under året har styrelsen haft 10 styrelsemöten förutom det konstituerande mötet i anslutning till årsstämman. Föreningen har anordnat två trivselträffar under året.

Åtgärder pågår fortfarande avseende föreningens kvarvarande garantipunkter. Det allvarligaste felet avser läckage genom fasad. Hökerum har öppnat upp, tätat och återställt två hörn – ett på respektive byggnad. I samband med detta har SP i Borås anlitats för att yttra sig om tätskiktet på våra fastigheter. Resultatet är ej klart ännu.

Fiber har installerats i varje bostadsrätt samt har ett startpaket delats ut med information om vilka möjligheter och kostnader som erbjuds.

Samfällighetsföreningen har haft 5 styrelsemöten. My ordförande är Roland Österberg. Städning av garage har ej utförts till belåtenhet. Avtalet har sagts upp och ny entreprenör kommer att anlitas. Avtalet med Majornas Entreprenad har sagts upp och ny entreprenör kommer att anlitas. Styrelsen har beslutat att fräscha upp växtligheten på gården, då många buskar dött eller angripits av skadedjur.

### **Föreningens ekonomi**

Prognosen visar på en god och stabil ekonomi för föreningen. Vi kommer fortsätta att engångsamortera när föreningens kassa överstiger vad som är nödvändigt för att klara de löpande utgifterna.


Årets goda resultat 1 027 372 kronor beror på att föreningen under året enbart har haft utlägg för löpande utgifter, som görs under ett budgetår samt mycket låga räntor.

Prognosen visar att det inte finns något behov av att i dagsläget höja avgifterna.

Föreningens lån på totalt 36 948 500 kronor är placerade i Nordea. I dagsläget utgör den rörliga andelen lån 100 %.

### **MEDLEMSINFORMATION**

Av föreningens medlemslägenheter har 5 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. 

## FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	2 608	2 591	2 618	2 588
Resultat efter finansiella poster	1 023	134	487	230
Soliditet, %	67	66	66	66

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

**Föreningsstämman har att ta ställning till:**

Balanserat resultat	255 563
Årets resultat	1 027 372
	<hr/>
Till stämmans förfogande	1 282 935

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

Avsättning för yttre underhåll 0,3 % av taxeringsvärdet	-200 091
<b>Till balanserat resultat överförs</b>	<b>1 082 844</b>

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar. *ak*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 608 454	2 591 046
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 608 454</b>	<b>2 591 046</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	2	-512 365	-603 253
Övriga externa kostnader	3	-226 418	-536 404
Personalkostnader och arvoden	4	-112 718	-98 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-400 196	-400 196
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 251 697</b>	<b>-1 637 898</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 356 757</b>	<b>953 148</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	7 578	1 110
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-336 963	-820 481
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-329 385</b>	<b>-819 371</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 027 372</b>	<b>133 777</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>1 027 372</b>	<b>133 777</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 027 372</b>	<b>133 777</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	113 051 870	113 448 170
Inventarier, verktyg och installationer	9	3 898	7 794
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>113 055 768</b>	<b>113 455 964</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>113 055 768</b>	<b>113 455 964</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Medlemsfordran		414 730	421 725
Övriga fordringar	10	0	9 969
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	44 141	93 613
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>458 871</b>	<b>525 307</b>
<b>Kassa och bank</b>	12	<b>1 519 112</b>	<b>988 474</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 977 983</b>	<b>1 513 781</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>115 033 751</b>	<b>114 969 745</b>

PK

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 440 000	75 440 000
Fond för yttre underhåll		583 293	383 202
Summa bundet eget kapital		<u>76 023 293</u>	<u>75 823 202</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		255 563	321 877
Årets resultat		1 027 372	133 777
Summa fritt eget kapital		<u>1 282 935</u>	<u>455 654</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>77 306 228</b>	<b>76 278 856</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	35 758 500	36 948 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b><u>35 758 500</u></b>	<b><u>36 948 500</u></b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	1 190 000	890 000
Leverantörsskulder		27 532	84 090
Skatteskulder		37 940	37 940
Övriga skulder	15	4 628	2 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	708 923	727 959
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b><u>1 969 023</u></b>	<b><u>1 742 389</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>115 033 751</b>	<b>114 969 745</b>
<b>Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar	17	39 156 000	39 156 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b><u>39 156 000</u></b>	<b><u>39 156 000</u></b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		<b>INGA</b>	<b>INGA</b>



## **Tilläggsupplysningar**

### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

#### **Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

#### **Anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. Ursprunglig byggnad har tidigare avskrivits enligt en progressiv plan på 100 år. En ny rak avskrivningsplan har upprättats med nyttjandeperiod på 150 år och rak avskrivning. Tillkommande utgifter skrivs enligt förväntad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:	%
Ursprunglig byggnad	0,67
Inventarier	20,0

#### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### **Fond för yttre underhåll**

Avsättning och ianspråktagande från underhållsfond beslutas av stämman.

#### **Övrigt**

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

#### **Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattnings sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar. <sup>nk</sup>

<b>Not 1 Nettoomsättning</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Årsavgifter	2 573 939	2 549 424
Hyror övernattningslägenhet	15 000	18 100
Hyror gästbilparkering	1 600	2 850
MC-hyror	11 665	8 900
Försäkringsersättning		11 472
Övriga ersättningar	6 250	300
<b>Summa</b>	<b><u>2 608 454</u></b>	<b><u>2 591 046</u></b>
<b>Not 2 Drifts- Fastighetskostnader</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, ute	35 682	118 711
Städning, inne	45 420	40 835
Reparationer		13 760
Förbrukningsinventarier	9 334	17 297
<b>Summa</b>	<b><u>90 436</u></b>	<b><u>190 603</u></b>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	87 422	90 086
Fjärrvärme	102 589	100 605
Vatten	86 807	78 671
<b>Summa</b>	<b><u>276 818</u></b>	<b><u>269 362</u></b>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	24 468	22 010
ComHem	101 480	102 103
<b>Summa</b>	<b><u>125 948</u></b>	<b><u>124 113</u></b>
<b>Fastighetsskatt</b>	<b>19 163</b>	<b>19 175</b>
<b>Summa</b>	<b><u>512 365</u></b>	<b><u>603 253</u></b> <small>PK</small>

<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Telefon	1232	1 235
Möteskostnad	5 875	250
Redovisningstjänster	25 282	24 010
Bankkostnad	1222	1 182
Övr. förvaltningskostnader		700
Övr. externa tjänster	187 220	501 867
Föreningsavgifter, ej avdragsilla	200	200
Övriga kostnader	5 387	6 960
<b>Summa</b>	<b><u>226 418</u></b>	<b><u>536 404</u></b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Styrelsearvode	94 000	81 100
Sociala avgifter	18 718	16 945
<b>Summa</b>	<b><u>112 718</u></b>	<b><u>98 045</u></b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Byggnader	396 300	396 300
Inventarier	3 896	3896
<b>Summa</b>	<b><u>400 196</u></b>	<b><u>400 196</u></b>
<b>Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Ränteintäkter	7 578	1 110
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b><u>2015</u></b>	<b><u>2014</u></b>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	336 963	820 481

<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	<b><u>2015-12-31</u></b>	<b><u>2014-12-31</u></b>
Ingående ack. anskaffningsvärden byggnader	59 446 000	59 446 000
Utgående ack. anskaffningsvärde byggnader	<u>59 446 000</u>	<u>59 446 000</u>
Ingående ack. avskrivningar	-997 830	-601 530
Årets avskrivningar	-396 300	-396 300
Utgående ack. avskrivningar	<u>-1 394 130</u>	<u>-997 830</u>
Ingående ack. anskaffningsvärden mark	55 000 000	55 000 000
Utgående ack. anskaffningsvärden mark	<u>55 000 000</u>	<u>55 000 000</u>
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>113 051 870</b>	<b>113 448 470</b>

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till totalt 66 697 000 kr. Värde år 2011.

<b>Not 9 Inventarier</b>	<b><u>2015-12-31</u></b>	<b><u>2014-12-31</u></b>
Ingående ack. anskaffningsvärden	19 482	19 482
Utgående ack. anskaffningsvärden	19 482	19 482
Ingående ack. avskrivningar	-11 688	-7 792
Årets avskrivningar	-3 896	-3 896
Utgående ack. avskrivningar	<u>-15 584</u>	<u>-11 688</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 898</b>	<b>7 794</b>

<b>Not 10 Övriga fordringar</b>	<b><u>2015-12-31</u></b>	<b><u>2014-12-31</u></b>
Andra kortfristiga fordringar	0	9 969
<b>Summa</b>	<u>0</u>	<u>9 969</u>

<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b><u>2015-12-31</u></b>	<b><u>2014-12-31</u></b>
SBC	13 760	13 760
Com Hem	25 001	24 998
Bostadsrätterna	5 380	
Riksbyggen, sopsug		54 855
<b>Summa</b>	<u>44 141</u>	<u>93 613</u>

<b>Not 12 Kassa och bank</b>	<b><u>2015-12-31</u></b>	<b><u>2014-12-31</u></b>
Bank 647371-4	250 000	147 622
Sparkonto	1 269 112	840 852
<b>Summa</b>	<u>1 519 112</u>	<u>988 474</u>

AK

### Not 13 Eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Bal. Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 440 000	383 202	-321 877	133 777
Resultat Disp. Enligt stämmobeslut		200 091	66 314	-133 777
Årets resultat				1 027 372
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>75 440 000</b>	<b>583 293</b>	<b>-255 563</b>	<b>1 027 372</b>

### Not 14 Skulder till kreditinstitut

				2015-12-31	2014-12-31
Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Lånets löptid		
Nordea	0,459 %	rörlig, 3 mån	tills vidare	18 474 250	19 269 250
Nordea	0,459 %	rörlig, 3 mån	tills vidare	18 474 250	18 569 250
<b>Summa</b>				<b>36 948 500</b>	<b>37 838 500</b>
Avgår Kortfristig del				1 190 000	890 000
Varav långfristig del				35 758 500	36 948 500

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 190 tkr årligen.  
Styrelsen har för avsikt att extra amortera 700 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 31 000 000 kr.

### Not 15 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Moms	4 628	2 400

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Övriga upplupna kostnader	50 777	50 614
Förutbetalda hyror och avgifter	649 666	643 466
Upplupna räntekostnader	8 480	33 879
<b>Summa</b>	<b>708 923</b>	<b>727 959</b>

Not 17 Ställda säkerheter

2015-12-31

2014-12-31

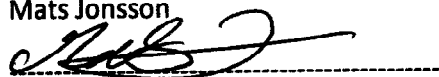
Fastighetsinteckningar

39 156 000

39 156 000<sub>RM</sub>

Lindholmen 22/3-16

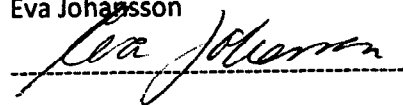
Mats Jonsson



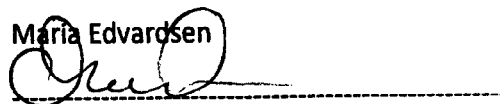
Christina Sandberg



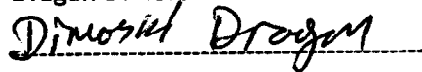
Eva Johansson



Marja Edvardson



Dragan Dimorski



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 29/3 - 2016



Arthur Kozak, BoRevision

Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen för räkenskapsåret 2015.

#### 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 2015 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.

### 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 Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen för räkenskapsåret 2015.

#### 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 revisionsmed 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.

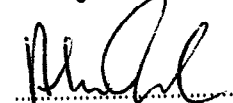
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med 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 29 / 3 2016



Arthur Kozak

BoRevision AB

