

# Årsredovisning

**Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen**

**769620-8805**

**Räkenskapsår 2018**

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen, 769620-8805, får härmed avge  
årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 20180101-20181231

AK

AK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Navet 2 på Lindholmen (769620 - 8805) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20180101 - 20181231.  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

### VERKSAMHETEN

#### Allmänt om verksamheten

##### **Föreningens ändamål**

Bostadsrättsföreningen bildades 2012 och är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), s k äkta bostadsrättsförening.

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 2016-07-25. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 april 2018 och till ordförande för mötet valdes Jeanette Axelsson, Husjuristerna. På stämman deltog 19 medlemmar.

Styrelsen sammansättning under året fram tom stämma

Mats Jonsson	Ordförande
Maria Edvardsen	Vice ordförande
Margareta Andersson	Sekreterare
Eva Johansson	Kassör
Balder Lingegård	Webbansvarig och ledamot
Joakim Duckworth	Suppleant
Daniel Olsson Kibar	Suppleant

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

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 8 protokollförda möten.

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

Valberedningen har varit Robin Jidegren och Anders Hård.

Som husvärd har Ingemar Christensson fungerat.

##### **Fakta om vår fastighet**

Fastighetsbeteckning – Lindholmen 31:3.

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.

AK

AK

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2011 och består av två fastigheter.  
Byggnadernas lägenhetsyta är enligt taxeringsbeskedet 3 012 kvm.

### 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	

### Förvaltning

Avtal	Leverantör
Nät	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
El	Kundkraft
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Fastighetsskötsel	Primär
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

AK

DL

## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Styrelsen har sedan senaste årsstämma haft 8 möten. Samfälligheten har haft möte vid 4 tillfällen.

### **BRF Navet 2**

2011 flyttade vi in i våra bostäder. I början var det mycket att göra för styrelsen framför allt mot Hökerum. Med tiden har det mesta satt sig, rutiner har tagits fram, ansvaret fördelats. Styrelsen har rättat till register och informationsflöde i enlighet med riktlinjerna för GDPR. För verksamhetsåret 2018 finns därför inte så mycket att ta upp. Nytt avtal med Comhem sänker avgiften något till samma prestanda. Guest wifi till gästlägenheterna är installerat. Efter en varm sommar kom regn. Kraftigt regn kan innebära inträngning i förråd. Fuktkänsliga saker placerade direkt på golvet kan ta skada. Det har varit en del klagomål angående boendemiljö och framför allt ljud från grannar. Att bo och vara medlem i en bostadsrättsförening innebär att vi tillsammans äger och bor i våra bostäder. Med detta kommer både rättigheter och skyldigheter. Att visa hänsyn till grannar men även att tolerera att man lever med grannar. Att vardagen innebär ljud är ofrånkomligt och så länge det är rimligt får vi acceptera det. Styrelsen rekommenderar att ta kontakt med dina grannar, skapa en god dialog och försök att nå samsyn i vad som är rimligt för alla.

I december hade vi i anslutning till Lucia en trivselkväll vid grillen med glögg och pepparkakor. Det är ett stort intresse av att hyra gästlägenheterna. Jämfört med 2017 har det nästan fördubblats. Karlastaden tar fart och Karlavagnsgatan har stängts av sedan november, vilket innebär att vi får betala trängselskatt oavsett om vi ska in eller ur zonen. Styrelsen tog tidigt upp problemet med trafikkontoret, som först inte förstod problemet, men efter ett par månader kom det ett svar att det finns ett liknande område på Ringholmen, som drabbas likadant som oss. Två fel blir alltså rätt! Vidare monolog med trafikkontoret ansågs meningslös! Frågan drivs även av de andra föreningarna.

### **Samfälligheten**

Beslutades redan förra perioden om en upprustning av innergården med platsättning av ingångar samt avdelning av grill och lekplats till separata delar med en spalje emellan. Dessutom en ordentlig uppräckning vad gäller grönskan, döda plantor skall bytas ut. Av detta är det endast växterna som har utförts samt nya blomsteröar vid två ställen. Problem att handla upp tjänster på grund av ointresse har gjort att övriga beslutade åtgärder inte blivit av. Samfälligheten har dock för avsikt att få detta gjort till våren 2019 innan växtsäsongen dragit igång på allvar. Sopsugen har varit avstängd under en kortare period för anslutning av Karlastaden, containrar placerades ut istället. Beslut om tätare städintervall av garaget med kvartalsvis av städning.

### **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.

Innan lånen skrevs om i april hade kassören ett avstämningsmöte med banken, där vi gick igenom vad som hade hänt angående räntorna under året och vad som kan tänkas hända kommande år. Föreningen fick olika förslag på låneupplägg, vilket sedan styrelsen tog ställning till.

Under året har styrelsen haft uppföljningar om vad som händer på räntemarknaden för att om det var nödvändigt ändra vår lånebild.

Årets goda resultat 928 375 kronor beror på att föreningen under året enbart har haft utlägg för löpande utgifter, som görs under ett budgetår samt låga räntor.

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

Föreningens lån på totalt 31 283 500 kronor är placerade i Nordea. I dagsläget utgör den rörliga andelen lån 50% och 1-årigt lån 50%.

PK

PK

## MEDLEMSINFORMATION

Antal medlemmar vid räkenskapsåret början var 46. Tillkommande medlemmar under räkenskapsåret var 4 och antalet avgående medlemmar har varit 4. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 46.

## FLERÅRSÖVERSIKT

Belopp i tkr	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	2 670	2 632	2 608	2 608	2 591
Resultat efter finansiella poster	928	1 140	1 140	1 023	134
Soliditet, %	70	68	68	67	66

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Insatser	Underhållsfond	Bal. Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 440 000	983 475	1 999 442	1 075 908
Resultat Disp. Enligt stämmobeslut		245 841	830 067	-1 075 908
Årets resultat				928 375
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>75 440 000</b>	<b>1 229 316</b>	<b>2 829 509</b>	<b>928 375</b>

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 829 509
Årets resultat	928 375
Till stämmans förfogande	3 757 884

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning för yttre underhåll 0,3 % av taxeringsvärdet	-245 841
<b>Till balanserat resultat överförs</b>	<b>3 512 043</b>

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

AK

bc

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	2 670 403	2 632 043
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 670 403</b>	<b>2 632 043</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och fastighetskostnader	2	- 805 019	-640 122
Övriga externa kostnader	3	-155 074	-225 710
Personalkostnader och arvoden	4	-119 846	-118 101
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-398 288	-398 288
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 478 227</b>	<b>-1 382 221</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 192 176</b>	<b>1 249 822</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	0	13
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	- 233 079	-173 927
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-233 079</b>	<b>-173 914</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>959 097</b>	<b>1 075 908</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>959 097</b>	<b>1 075 908</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>	8	<b>- 30 722</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>928 375</b>	<b>1 075 908</b>

AK

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	111 857 006	112 255 294
Inventarier, verktyg och installationer	10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>111 857 006</b>	<b>112 255 294</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>111 857 006</b>	<b>112 255 294</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordran		467 556	445 967
Övriga fordringar, skattekonto	11	33	28
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	121 480	120 916
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>589 069</b>	<b>566 911</b>
<i>Kassa och bank</i>	13	1 295 062	600 618
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 884 131</b>	<b>1 167 259</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>113 741 137</b>	<b>113 422 823</b>

AK

Be

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		75 440 000	75 440 000
Fond för yttre underhåll		1 229 316	983 475
		<u>76 669 316</u>	<u>76 423 475</u>
Summa bundet eget kapital			
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		2 829 509	1 999 442
Årets resultat		928 375	1 075 908
		<u>3 757 884</u>	<u>3 075 350</u>
Summa fritt eget kapital			
<b>Summa eget kapital</b>		<b>80 427 200</b>	<b>79 498 825</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	31 283 500	32 823 500
		<u>31 283 500</u>	<u>32 823 500</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>			
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	1 040 000	190 000
Leverantörsskulder		190 697	177 343
Skuld till medlem		500	0
Skatteskulder		99 913	38 440
Övriga kortfristiga skulder	16	1 726	1 450
Upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	17	697 601	693 265
		<u>2 030 437</u>	<u>1 100 498</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>			
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>113 741 137</b>	<b>113 422 823</b>

AK

BL



## Noter

### Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har för första gången upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (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. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

#### Långfristiga skulder

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. *AK*

Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen  
Org.nr 769620-8805

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 601 222	2 587 530
Hyror övernattningslägenhet	50 600	26 150
Hyror gästbilstparkerings		8 900
MC-hyror	9 900	9 463
Försäkringsersättning	5 181	
Övriga ersättningar	3 500	
<b>Summa</b>	<u>2 670 403</u>	<u>2 632 043</u>
<b>Not 2 Drifts- Fastighetskostnader</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Fastighetskostnader</b>		
Fastighetsskötsel, ute	228 058	121 063
Städning, inne	63 637	53 674
Reparationer		30 497
Förbrukningsinventarier	27 235	
<b>Summa</b>	<u>318 930</u>	<u>205 234</u>
<b>Taxebundna kostnader</b>		
El	112 731	98 779
Fjärrvärme	110 543	98 294
Vatten	77 427	78 084
<b>Summa</b>	<u>300 701</u>	<u>275 157</u>
<b>Övriga driftskostnader</b>		
Försäkring	36 628	34 583
COM Hem	98 539	105 678
<b>Summa</b>	<u>135 167</u>	<u>140 261</u>
<b>Fastighetsskatt</b>	<u>50 221</u>	<u>19 470</u>
<b>Summa</b>	<u>805 019</u>	<u>640 122</u> <i>PK</i>

*BL*

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Telefon	1 047	1 360
Möteskostnad	12 120	3 750
Redovisningstjänster	25 558	24 347
Bankkostnad	1 418	1 739
Övr. förvaltningskostnader	-743	0
Övr. externa tjänster	104 505	180 277
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	0	0
Övriga kostnader	11 169	14 237
<b>Summa</b>	<b>155 074</b>	<b>225 710</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelsearvode	96 001	94 600
Sociala avgifter	23 845	23 501
<b>Summa</b>	<b>119 846</b>	<b>118 101</b>
<b>Not 5 Avskrivningar</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Byggnader	398 288	398 288
Inventarier		
<b>Summa</b>	<b>398 288</b>	<b>398 288</b>
<b>Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ränteintäkter	0	13
<b>Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	232 876	173 741
Räntekostnader för skatter och avgifter	203	186
<b>Summa</b>	<b>233 079</b>	<b>173 927</b>
<b>Not 8 Skatt på årets resultat</b>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Skatt på grund av ändrad beskattning	30 722	0

AK

BC

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Not 9 Byggnader och mark</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	-2 190 406	-1 792 418
Årets avskrivningar	-398 288	-398 288
Utgående ack. avskrivningar	<u>-2 588 994</u>	<u>-2 190 706</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 värdebyggnader och mark</b>	<b>111 857 006</b>	<b>112 255 294</b>

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till totalt 81. 947. 000 kr. Värde år 2016.

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Not 10 Inventarier</b>		
Ingående ack. anskaffningsvärden	19 482	19 482
Utgående ack. anskaffningsvärden	19 482	19 482
Ingående ack. avskrivningar	-19 482	-19 482
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ack. avskrivningar	<u>-19 482</u>	<u>-19 482</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
<b>Not 11 Övriga fordringar</b>		
Andra kortfristiga fordringar, skattekonto	33	48 263
		-48 235
<b>Summa</b>	<u>33</u>	<u>28</u>

<b>Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b><u>2018-12-31</u></b>	<b><u>2017-12-31</u></b>
SBC	22 002	22 002
Com Hem	22 737	25 198
Com Hem	459	459
Bostadsrätterna	5 490	5 380
Schindler hiss	9 983	9 613
Riksbyggen, sopsug	57 853	58 264
Fortnox	743	0
Klotterjägarna	2 213	0
<b>Summa</b>	<b><u>121 480</u></b>	<b><u>120 916</u></b>

<b>Not 13 Kassa och bank</b>	<b><u>2018-12-31</u></b>	<b><u>2017-12-31</u></b>
Bank 647371-4	250 000	250 000
Sparkonto	1 045 062	350 618
<b>Summa</b>	<b><u>1 295 062</u></b>	<b><u>600 618</u></b>

**Not 14 Eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Underhållsfond</b>	<b>Bal. Resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	75 440 000	983 475	1 999 442	1 075 908
Resultat Disp. Enligt stämmobeslut		245 841	830 067	-1 075 908
Årets resultat				928 375
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>75 440 000</b>	<b>1 229 316</b>	<b>2 829 509</b>	<b>928 375</b>

<b>Not 15 Skulder till kreditinstitut</b>				<b><u>2018-12-31</u></b>	<b><u>2017-12-31</u></b>
<b>Långgivare</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Ränteändring</b>	<b>Lånets löptid</b>		
Nordea	0,74 %	20180409	1-år	16 161 750	17 058 000
Nordea	0,64 %	rörlig, 3 mån	1-år	16 161 750	17 058 000
<b>Summa</b>				<b><u>32 323 500</u></b>	<b><u>34 116 000</u></b>
Avgår Kortfristig del				<b>1 040 000</b>	<b>1 292 500</b>
Varav långfristig del				<b>31 283 500</b>	<b>32 823 500</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 190 tkr årligen.  
Styrelsen har för avsikt att extra amortera 1 000 000 kr årligen. *AK*

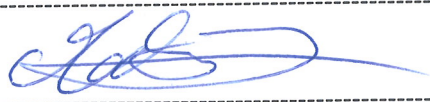
Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen  
Org.nr. 769620-8805

Ställda säkerheter	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	39 156 000	39 156 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>39 156 000</b>	<b>39 156 000</b>

Not 16 Övriga skulder	2018-12-31	2017-12-31
Moms	1 726	1 450
<b>Summa</b>	<b>1 726</b>	<b>1 450</b>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2018-12-31	2017-12-31
Övriga upplupna kostnader	62 359	49 949
Förutbetalda hyror och avgifter	635 242	643 316
Upplupna räntekostnader		
<b>Summa</b>	<b>697 601</b>	<b>693 265</b>

Lindholmen 2019-03-05

-----  


Mats Jonsson

-----  

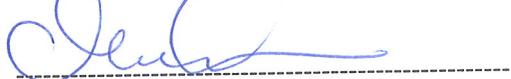

Eva Johansson

-----  


Balder Lingegård

-----  


Margareta Andersson

-----  


Maria Edvardsen

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2019-03-06

-----  


Arthur Kozak, BoRevision  
Av föreningen vald revisor

## Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen för räkenskapsåret 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 på fel.

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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, utformar och utför granskningssåtgärder 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 fel, 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 granskningssåtgärder 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 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 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 6 / 3 2019



Arthur Kozak  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor