

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen

769620-8805

Räkenskapsår 2013

BRF NAVET PÅ
LINDHOLMEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen, 769620-8805, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2013-01-01 – 2013-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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 2011-09-15 och vi tog över i egen regi 2012-05-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-02 och nuvarande stadgar registrerades 2009-12-01 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Fastighetsbeteckning – Lindholmen 31:3

Fastigheten är försäkrad via Länsförsäkringar.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 fastigheter.

Byggnadernas lägenhetsyta är enligt taxeringsbeskedet 3 012 kvm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 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	
27 Parkeringsplatser	Hys ut – ej knutna till särskilda lägenheter
8 MC-platser	Hys ut – ej knutna till särskilda lägenheter
2 cykelförråd	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Com Hem
Hiss	Schindler
Klotter	Klotterjägarna
Underhållsfond	SBC, Sveriges Bostadsrätts Centrum
Fastighetsskötsel, ute	Bygg Vesta
Städning, inne	Mölnlycke städ
Sopsug	Lindholmens Sopsug Samfällighet

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 46 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 1 andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

AK

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Mats Jonsson	Ordförande
Houssam Khelil	Vice ordförande
Christina Sandberg	Sekreterare
Eva Johansson	Kassör
Lena Sjöström	Ledamot
Adis Hadzic	Ledamot

Under hösten 2013 slutade Lena Sjöström som ledamot på grund av flytt. Vid extrastämman 2013-11-28 valdes Adis Hadzic som ny medlem i styrelsen.

Styrelsesuppleanter

Margareta Andersson	Suppleant
Dragan Dimorski	Suppleant och webbansvarig

Husvärd

På den ordinarie föreningsstämman 2013-03-20 valdes Ingemar Christensson och Per-Erik Wallberg till husvärdar. Under hösten 2013 slutade Per-Erik Wallberg som husvärd på grund av flytt. Ingemar Christensson kvarstår som enda husvärd.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

På den ordinarie föreningsstämman 2013-03-20 valdes Niklas Holmström (BoRevision) till ordinarie revisor. Då Niklas under hösten 2013 valde att avgå som revisor hölls en extrastämma 2014-03-10 där BoRevision valdes som revisionsbyrå för vår förening.

Revisorssuppleant

Jonas Gill

Valberedning

På grund av att Per-Erik Wallberg flyttade under hösten 2013 och Ingemar Christensson önskade avgå valdes på extrastämman 2014-11-28 Margareta Hoserius och Mattias Horrdin till ny valberedning.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2013-03-20. I stämman deltog 27 medlemmar. Föreningen har haft två extra stämmor 2013-11-28 med 16 medlemmar och 2014-03-10 med 11 medlemmar. Extrastämmorna gällde beslut kring ny styrelseledamot, valberedning och ny revisor.

Tvåårsbesiktning

I dialog med Hökerum så har styrelsen beslutat att preliminärt genomföra tvåårsbesiktningen i april eller maj 2014. Styrelsen kommer sannolikt begära att vi tillsammans med Hökerum hittar en annan besiktningsman än den som genomförde förra omgången besiktningar (Ralph Öberg). (Navet 3 kommer att göra samma begäran)

AK

Störningsjour

Under 2014 kommer vi att teckna avtal om störningsjour och serviceavtal med RPM entreprenad. Information om detta samt telefonnummer att ringa ligger på hemsidan samt har gått ut i brevfacken.

Ventilation

Serviceavtal tecknat med Blomqvist ventilation. Vi har haft problem med att ventilationen lägger av vid blåst och regn. Tack vare vår husvärd, Ingemar Christensson, har nu väderskydd monterats på aggregat hus 53 och 55. Vi hoppas nu att problemen är lösta.

Hiss

Avtal tecknat med Schindler

Förråd

Styrelsen har beslutat att ge Paralarm i uppdrag att förstärka dörrarna till förråd samt till cykelförråd. Jämförande offerter har tagits in varav Paralarm var billigast. Vi har även goda referenser från Navet 3 som anlitat Paralarm i samma ärende. Beslagen har monterats i Januari och är nu klart.

Läckage i fasad

Ett flertal av våra bostäder drabbades i december/januari av läckage i samband med omfattande regn. Läckaget har anmälts till Hökerum som kommer att anlita en konsult att utföra en separat besiktning av fasaden i våra hus. Vi har för närvarande inte mer information att ge i ärendet men återkommer så fort vi vet när och hur det kommer att ske. Liknande problem finns i Byggvestas lägenheter samt Navet 1 och 3. Samordning sker och diskuteras i samband med möte i samfälligheten.

Energideklaration

I enlighet med Boverkets regler ska alla nybyggda fastigheter energideklareras inom två år från färdigställande. Styrelsen har därför under hösten låtit fastighetsägarna upprätta en energideklaration för vår räkning. Resultatet finns uppsatt på anslagstavlorna i respektive uppgång.

Samfälligheten Vimpeln

Efter en trög start på arbetet med samfälligheten så är det nu full fart. Fyra styrelsemöten har genomförts med följande innehåll och beslut:

- Gemensamma regler för garaget har införts och efterlevnaden av dessa kommer att följas upp.
- Avtal har skrivits med ett företag som kommer att städa garaget 2 ggr/år. De kommer även att suga upp vatten från golvet vid behov.
- Snöröjningen i vinter kommer att skötas av företaget Bygg & Röj.
- Någon form av kantskydd på plåtkanterna på rabatterna kommer att monteras så snart lämpligt skydd hittas.
- Till våren kommer en ny entreprenör upphandlas för skötseln av rabatter och grönytor.
- Den ekonomiska förvaltningen av Vimpeln kommer även att skötas av SBC.
- Inpasseringssystemet för garaget kommer att ses över för att förbättras. En lösning som gör att man kan använda både tagg och fjärrkontroll diskuteras. Även uppsättning av en sensorstyrd utomhusbelysning ovanför porten diskuteras.
- Infarterna till gården kommer att förses med någon form av låsbar bom eller pollare för att förhindra onödig trafik på gården.

AK

- Ökat antal belysningssensor i garaget diskuteras.
- Införande av synliga adressskyltar mot gatan diskuteras.
- Fler rörelsedetektorer i garaget
- Rökförbud gäller för garaget Skyltar är uppsatta
- Styrelsen upplever att situationen blivit bättre sedan vi införde MC-parkeringar men det finns en del jobb kvar att göra. Arbetet sker nu främst inom samfälligheten.
- Ljussignal för tydliggörande av inkommande och utgående bilar drivs av samfälligheten

Föreningens ekonomi

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

Prognosen visar att det inte finns något behov av att höja avgifterna. Det är viktigt att avgifterna betalas i tid annars kommer föreningen ta ut dröjsmålsränta.

Föreningens lån på totalt 38 728 500 är placerade i Nordea. I dagsläget utgör andelen rörliga lån 50 % av låneportföljen och 50 % är låsta på två år (2014-06-14).

Fördelning av intäkter och kostnader

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 012 kvm bostäder

Nyckeltal	2013	2012
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	730	740
Lån/kvm bostadsrättsyta	404	426
Elkostnad/kvm totalyta	636	307
Värmekostnad/kvm totalyta	224	500
Vattenkostnad/kvm totalyta	301	179

**Inkomna årsavgifter beskriver hur avgiften kan variera pga. försent inbetalda avgifter.*

Skatter

Föreningens taxeringsvärde 2013 – 66 697 000 kr. Värdet gäller fram till nästa fastighetstaxering som sker 2014.

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	34 695
Årets resultat	487 273
Till föreningsstämmans förfogande	521 968

Styrelsen föreslår

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning för yttre underhåll 0,3 % av taxeringsvärdet	-200 091
Balanseras i ny räkning	321 877

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning samt de medföljande noterna. 

RESULTATRÄKNING

RÖRELSENS INTÄKTER		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Årsavgifter och hyror	Not 1	2 618 274	2 587 811
RÖRELSENS KOSTNADER			
	Not 2		
Fastighetskostnader		164 894	149 601
Taxebundna kostnader		373 603	413 689
Övriga driftskostnader		120 214	120 616
Fastighetsskatt		20 225	20 370
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		76 640	47 183
Personalkostnader		95 616	132 529
Avskrivning fastighet		204 138	198 696
Avskrivning på inventarier		3 896	3 896
		-1 059 226	-1 086 580
RÖRELSERESULTAT		1 559 048	1 501 231
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		7 579	10 038
Räntekostnader		-1 079 354	-1 281 557
		-1 071 775	-1 271 519
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		487 273	229 713
ÅRETS RESULTAT		487 273	229 713 AK

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
---------------	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 3	58 844 470	59 048 608
Mark		55 000 000	55 000 000
Inventarier och verktyg	Not 4	11 690	15 586

Summa anläggningstillgångar		113 856 160	114 064 194
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Medlemsfordran	448 677	0
Fordran, ej medlemmar	500	0
Andra kortfristiga fordringar	42 044	0
Förutbet kostnader/upplupna intäkter	99 156	80 149

Summa kortfristiga fordringar	590 377	80 149
--------------------------------------	----------------	---------------

Kassa och Bank

Bank 64 73 71-4	560 900	218 019
Sparkonto	757 579	728 773

Summa kassa och bank	1 318 479	946 793
-----------------------------	------------------	----------------

Summa omsättningstillgångar	1 908 856	1 026 942
------------------------------------	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR	115 765 016	115 091 136
-------------------------	--------------------	--------------------

AK

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

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Bundet eget kapital	Not 5		
Inbetalda insatser		75 440 000	75 440 000
Underhållsfond		183 111	0
Summa bundet eget kapital		75 623 111	75 440 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		34 695	-11 907
Årets resultat		487 273	229 713
Summa fritt eget kapital		521 968	217 806
Summa eget kapital		76 145 079	75 657 806
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	Not 6	38 728 500	38 918 500
Kortfristig del av långfrist lån Nordea		-890 000	-237 500
Summa långfristiga skulder		37 838 500	38 681 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	Not 7	890 000	237 500
Leverantörsskulder		93 187	0
Skatteskulder		39 340	139 570
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	Not 8	758 910	375 260
Summa kortfristiga skulder		1 781 437	752 330
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		115 765 016	115 091 136
STÄLLDA SÄKERHETER			
Fastighetsinteckningar		39 156 000	39 156 000
ANSVARSFÖRBINDELSER		INGA	INGA

RK

Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen

Org.nr. 769620-8805

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Nytt regelverk för årsredovisningar

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningens framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investering och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelseavtal avviker från denna årsredovisning och budget 2014.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en 100-årig progressiv plan, som sträcker sig till 2111 och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Årets avskrivning uppgår till 0,34 % av anskaffningsvärdet.

Inventarier och verktyg

Avskrivning sker enligt en 5-årig linjär plan. Årets avskrivning uppgår till 20 % av anskaffningsvärdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens stadgar.

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 22 % på beräknat överskott. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat avges i not nedan.

PK

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

Not 1	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	2 565 330	2 587 811
Hyror över nattningslägenhet	8 100	
Hyror gästbilverking	2 800	
Försäkringsersättningar	42 044	
	2 618 274	2 587 811
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel ute	35 490	97 364
Städning, inne	44 167	22 296
Reparationer	59 917	0
Förbrukningsinventarier	25 320	29 940
	164 894	149 601
Taxebundna kostnader		
El	76 749	191 455
Fjärrvärme	169 612	74 485
Vatten	72 142	90 659
Sopsug	55 100	57 090
	373 603	413 689
Övriga driftskostnader		
Försäkring	20 012	20 548
Com Hem	100 202	100 068
	120 214	120 616
Fastighetsskatt	20 225	20 370
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Lokalhyra	300	1 045
Representation	0	743
Kontorsmateriel	347	0
Telefon	1 241	1 084
Möteskostnad	976	0
Revisionsarvode, extern	0	1 875
Övr. förvaltningskostnader	700	0
Redovisningstjänster	39 221	6 401
Bankkostnad	1 988	2 374
Övriga externa tjänster	29 108	29 750

AK

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

	2013-01-01	2012-01-01
	2013-12-31	2012-12-31
Föreningsavgifter, avdragsgilla	1 600	0
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	200	0
Övriga kostnader	0	2 548
Övriga externa kostnader, avdragsgilla	959	462
Inkassokostnader	0	900
	76 641	47 183
Personalkostnader		
Styrelsearvode	79 150	51 875
Sociala avgifter	16 466	80 654
	95 616	132 529
Avskrivningar		
Byggnader	204 138	198 696
Inventarier och verktyg	3 896	3 896
	208 034	202 592
	2013-12-31	2012-12-31
Not 3		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärden	59 446 000	59 446 000
Utgående anskaffningsvärden	59 446 000	59 446 000
Ingående avskrivningar byggnader		
Vid årets början	-397 392	-198 696
Årets avskrivningar	-204 138	-198 696
Utgående avskrivningar	-601 530	-397 392
Bokfört värde	58 844 470	59 048 608

RK

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

Not 4	2013-12-31	2012-12-31
Inventarier och verktyg		
Ingående anskaffningsvärden	19 482	19 482
Årets anskaffning	0	0
Utgående anskaffningsvärden	19 482	19 482
Ingående avskrivningar inventarier och verktyg		
Vid årets början	-3 896	0
Årets avskrivningar	-3 896	-3 896
Summa utgående avskrivningar	-7 792	- 3 896
Bokfört värde	11 690	15 586

Not 5
EGET KAPITAL
Bundet eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 440 000		-11 907	229 713
Resultatdisp. enligt stämmobeslut		183 111	46 602	-229 713
Årets resultat				-487 273
Belopp vid årets slut	75 440 000	183 111	34 695	487 273

Not 6
LÅNGFRISTIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Lånenummer	Räntesats	Ränteändring	Belopp
Nordea Hypotek	39788606652	3,05 %	2014-06-18	19 364 250
Nordea Hypotek	39788606660	2,414 %	Rörligt	19 364 250
Summa skulder				38 728 500

Not 7

KORTFRISTIG DEL AV LÅNGFRISTIG SKULD

Nordea, amortering	190 000	237 500
Nordea, extra amortering	700 000	0
Summa	890 000	237 500

RM

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

Not 8

UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

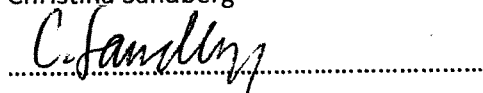
Upplupna räntekostnader	53 863	56 306
Övriga upplupna kostnader	71 731	117 017
Förutbetalda hyror och avgifter	633 316	201 937
Summa upplupna kostnader och förutbetalda kostnader	758 910	375 260

Lindholmen 8/4 2014

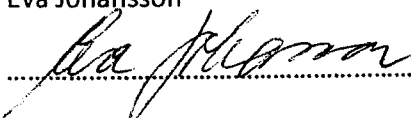
Mats Jonsson



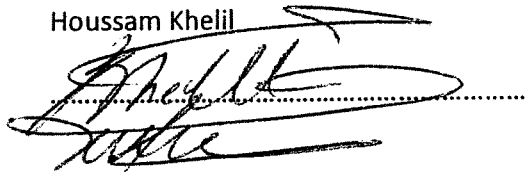
Christina Sandberg



Eva Johansson



Houssam Khelil

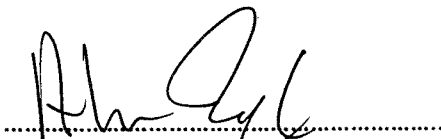


Adis Hadzic



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har 14-4-10 avgivits beträffande denna årsredovisning.



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 2013.

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 2013 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 2013.

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 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 10 / 4 2014



Arthur Kozak

BoRevision AB