

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen

769620-8805

Räkenskapsår 2014

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen, 769620-8805, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Navet (769620-8805) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 - 2014-12-31.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag, 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 28 april 2014. På stämman deltog 27 medlemmar. Extra stämma hölls den 10 mars 2014. På stämman beslutades att välja Borevision som föreningens revisionsbyrå.

Styrelsen sammansättning under året fram till stämman

Mats Jonsson	Ordförande
Maria Edvardsen	Vice ordförande
Christina Sandberg	Sekreterare
Eva Johansson	Kassör
Dragan Dimorski	Webbansvarig och suppleant
Margareta Andersson	Suppleant
Adis Hadzic	Suppleant (avgått)

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.

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. RK

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	
27 parkeringsplatser	Hys ut-ej knutna till särskild lägenhet
8 MC-platser	Hys ut – ej knutna till särskild lägenhet
2 cykelförråd	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
El och nät	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Passage- och bokningssystem	Paralarm
Internetleverantör	Com Hem
Hiss	Schindler
Klotter	Klotterjägarna
Fastighetsskötsel	ByggVesta
Städning, inne	Ada
Sopsug	Lindholmens Sopsug Samfällighet

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Under året har styrelsen haft 11 styrelsemöten. Föreningen har anordnat två trivselträffar. Under året har tavlor satts upp i entré och samt i relaxrum. Vidare har relax- och övernattningsrummen genomgått en upprustning samt fått fototapeter.

Enligt beslut på förra årsstämman har dörrar till garage samt entré utrustats med dörrautomatik samt lås, som öppnas med taggar. Ett informations- och kokningssystem för övernattningsrum samt bastu har installerats och satts i drift.

Gräsytan i anslutning till hus 55 har gjorts om till ett stenparti med upphöjd rundel klädd med corten stål enligt beslut på årsstämman.

Vi har haft slutbesiktning med avslutande åtgärder för bostadsrätterna. Åtgärder pågår avseende föreningens kvarvarande garantipunkter.

Samfällighetsföreningen har haft 6 styrelsemöten. Infarterna har satts igen med betongankor samt pällare för att hindra obehörig trafik inom området. Garageporten har försetts med en avläsare för taggar, som manövreras nedifrån samt fjärrkontroll, som kan beställas. Städning av garage har eller kommer att utföras vid två tillfällen. Majornas Entréprenad har anlitats istället för RPC för skötsel av gården.

Föreningens ekonomi

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

Årets resultat 133 777 kronor beror på att föreningen under året har haft utlägg för ett nytt passage- och bokningssystem, ny markanläggning vid hus 55 och nya avskrivningsregler. Kostnader för bokningssystemet blev på 376 065 kr inkl. moms., kostnaden för markanläggningen slutade på 46 625 kr och de nya avskrivningsreglerna ledde till ett belopp på 396 300 kr.

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

Föreningens lån på totalt 37 838 500 kronor är placerade i Nordea. I dagsläget utgör den rörliga andelen lån 100 %.

Under året har följande tillkommande utgifter utförts enligt nedan

Boknings- och passagesystem	376 065
Markanläggning hus 55	46 625
Totalt	422 690

MEDLEMSINFORMATION

Av föreningens medlemslägenheter har 7 överlåtits under året.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. AK

FLERÅRSÖVERSIKT

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

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	321 877
Årets resultat	133 777
Till stämmans förfogande	455 654

Styrelsen föreslår följande disposition:

Avsättning för yttre underhåll 0,3 % av taxeringsvärdet	-200 091
Till balanserat resultat överförs	255 563

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 591 046	2 618 274
Summa rörelseintäkter		2 591 046	2 618 274
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-603 253	-678 936
Övriga externa kostnader	3	-536 404	-76 640
Personalkostnader och arvoden	4	-98 045	-95 616
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-400 196	-208 034
Summa rörelsekostnader		-1 637 898	-1 059 226
Rörelseresultat		953 148	1 559 048
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 110	7 579
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-820 481	-1 079 354
Summa finansiella poster		-819 371	- 1 071 775
Resultat efter finansiella poster		133 777	487 273
Resultat före skatt		133 777	487 273
Årets resultat		133 777	487 273 rek

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	113 448 170	113 844 470
Inventarier, verktyg och installationer	9	7 794	11 690
Summa materiella anläggningstillgångar		113 455 964	113 856 160
Summa anläggningstillgångar		113 455 964	113 856 160
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordran		421 725	449 177
Övriga fordringar	10	9 969	42 044
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	93 613	99 156
Summa kortfristiga fordringar		525 307	590 377
Kassa och bank	12	988 474	1 318 479
Summa omsättningstillgångar		1 513 781	1 908 856
SUMMA TILLGÅNGAR		114 969 745	115 765 016

AK

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		75 440 000	75 440 000
Fond för yttre underhåll		383 202	183 111
Summa bundet eget kapital		75 823 202	75 623 111
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		321 877	34 695
Årets resultat		133 777	487 272
Summa fritt eget kapital		455 654	521 967
Summa eget kapital		76 278 856	76 145 078
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	36 948 500	37 838 500
Summa långfristiga skulder		36 948 500	37 838 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	890 000	890 000
Leverantörsskulder		84 090	93 187
Skatteskulder		37 940	39 340
Övriga skulder	15	2 400	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	727 959	758 910
Summa kortfristiga skulder		1 742 389	1 781 437
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		114 969 745	115 765 016
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter	17		
Fastighetsinteckningar		39 156 000	39 156 000
Summa ställda säkerheter		39 156 000	39 156 000
Ansvarsförbindelser		INGA	INGA PK

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).

Då föreningen tillämpar det allmänna rådet BFNAR 2009:1 för första gången kan detta innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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	1,1
Tillkommande utgifter	3,33
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. ~~xx~~

Not 1 Nettoomsättning	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter	2 549 424	2 565 330
Hyror övernattningslägenhet	18 100	8 100
Hyror gästbilverk	2 850	2 800
MC-hyror	8 900	
Försäkringsersättning	11 472	42 044
Övriga ersättningar	300	
Summa	<u>2 591 046</u>	<u>2 618 274</u>

Not 2 Drifts- Fastighetskostnader	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, ute	118 711	35 490
Städning, inne	40 835	44 167
Reparationer	13 760	59 917
Förbrukningsinventarier	17 297	25 320
Summa	<u>190 603</u>	<u>164 894</u>

Taxebundna kostnader

El	90 086	76 749
Fjärrvärme	100 605	169 612
Vatten	78 671	72 142
Sopsug		55 100
Summa	<u>269 362</u>	<u>573 603</u>

Övriga driftskostnader

Försäkring	22 010	20 012
ComHem	102 103	100 202
Summa	<u>124 113</u>	<u>120 214</u>

Fastighetsskatt	19 175	20225
------------------------	---------------	--------------

Summa	<u>603 253</u>	<u>678 936</u> RK
--------------	-----------------------	---

Not 3 Övriga externa kostnader	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Lokalhyra		300
Kontorsmaterial		347
Telefon	1235	1241
Möteskostnad	250	976
Redovisningstjänster	24 010	39 221
Bankkostnad	1182	1988
Övr. förvaltningskostnader	700	700
Övr. externa tjänster	501867	29108
Föreningsavgifter avdragsgilla		1600
Föreningsavgifter, ej avdragsgilla	200	200
Övriga kostnader	6960	
Övriga externa kostnader, avdragsgilla		959
Summa	<u>536 404</u>	<u>76 641</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Styrelsearvode	81 100	79 150
Sociala avgifter	16 945	16 466
Summa	<u>98 045</u>	<u>95 616</u>
Not 5 Avskrivningar	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Byggnader	396 300	204 138
Inventarier	3896	3896
Summa	<u>400 196</u>	<u>208 034</u>
Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Ränteintäkter	1110	7579
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	820 481	1 079 354 _{KK}

Not 8 Byggnader och mark	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ack. anskaffningsvärden byggnader	59 446 000	59 446 000
Utgående ack. anskaffningsvärde byggnader	59 446 000	59 446 000
Ingående ack. avskrivningar	- 601 530	-397 392
Årets avskrivningar	- 396 300	-204 138
Utgående ack. avskrivningar	-997 830	-601 530
Ingående ack. anskaffningsvärden mark	55 000 000	55 000 000
Utgående ack. anskaffningsvärden mark	55 000 000	55 000 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	113 448 170	113 844 470

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till totalt 66 597 000 kr. Värde år 2013.

Not 9 Inventarier	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ack. anskaffningsvärden	19 482	19 482
Utgående ack. anskaffningsvärden	19 482	19 482
Ingående ack. avskrivningar	-7 792	-3 896
Årets avskrivningar	-3 896	-3 896
Utgående ack. avskrivningar	-11 688	-7 792
Utgående redovisat värde	7 794	11 690

Not 10 Övriga fordringar	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Andra kortfristiga fordringar	9 969	42 044
Summa	9 969	42 044

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
SBC	13 760	13 760
Com Hem	24 998	25 057
Riksbyggen, sopsug	54 855	60 339
Summa	93 613	99 156

Not 12 Kassa och bank	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Bank 647371-4	147 622	560 900
Sparkonto	840852	757579
Summa	988 474	1 318 479

RK

Not 13 Eget kapital

	Insatser	Underhållsfond	Bal. Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 440 000	183 111	-34695	487 273
Resultat Disp. enligt stämmobeslut			-287 181	-487 273
Årets resultat		200 091		133 777
Belopp vid årets slut	75 440 000	383 202	321 877	133 777

Not 14 Skulder till kreditinstitut

				2014-12-31	2013-12-31
Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Lånets löptid		
Nordea	1,72%	rörlig, 3 mån	tills vidare	19 269 250	19 364 250
Nordea	1,72%	rörlig, 3 mån	tills vidare	18 569 250	19 364 250
Summa				37 838 500	38 728 500
Avgår Kortfristig del				890 000	890 000
Varav långfristig del				36 948 500	37 838 500

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 36 888 500 kr.

Not 15 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Moms	2 400	0

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Övriga upplupna kostnader	50 614	71 731
Förutbetalda hyror och avgifter	643 466	633 316
Upplupna räntekostnader	33 879	53 863
Summa	727 959	758 910 AK

Not 17 Ställda säkerheter

2014-12-31

2013-12-31

Fastighetsinteckningar

39 156 000

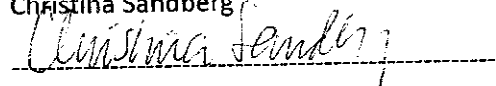
39 156 000

Lindholmen 2015 - 03 - 30

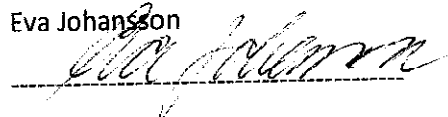
Mats Jonsson



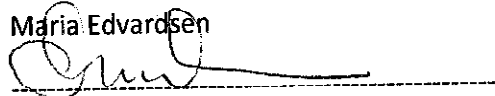
Christina Sandberg



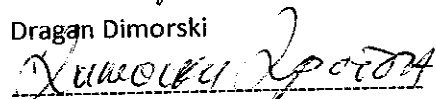
Eva Johansson



Maria Edvardsen

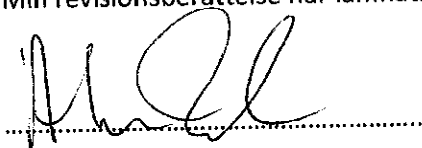


Dragan Dimovski



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2015 - 03 - 30



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 2014.

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 2014 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 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och del 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.

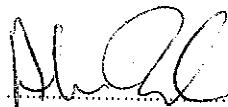
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat 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 30 / 3 2015



Arthur Kozak

BoRevision AB

