

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen

769620-8805

Räkenskapsår 2022

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen, 769620-8805, får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 20220101-20221231

Förvaltningsberättelse	1
Information om verksamheten	2
Väsentliga händelser under räkenskapsåret	3
Flerårsöversikt	4
Resultatdisposition	5
Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Redovisnings- och värderingsprinciper	9
Noter	10
Revisionsberättelse	15

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för Bostadsrättsförening Navet 2 på Lindholmen (769620 - 8805) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 20220101 - 20221231.
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2012-05-01. Föreningens ekonomiska plan upprättades 2010-04-02.

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2016-07-25.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Säte

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten byggdes 2011 och består av två fastigheter.

Byggnadernas lägenhetsyta är enligt taxeringsbeskedet 3 012 kvm.

Taxeringsvärdet från 2022 är 112 244 000 kr, varav byggnadsvärdet utgör 75 244 000 kr och markvärdet 37 000 000 kr.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. I försäkringen ingår ett gemensamt bostadsrättstillägg, som kompletterar den försäkring som de boende själv tecknar.

Lägenheter och lokaler

Föreningen består av 46 lägenheter med bostadsrätt.

Bostadsbeståndet består av 22st. 2:or, 12st. 3:or och 12st. 4:or. I föreningen finns 26 garageplatser för bil, varav 6 är el platser, 2 platser för MC och 1 cykelförråd. Föreningen disponerar över två gästlägenheter, som är till för medlemmarna och deras gäster.

Samfällighet

Föreningen är delaktig i Vimpelns Samfällighet. Samfälligheten ansvarar för samfälld mark, garage samt sopsuganläggning.

Samfälligheten består av följande fyra medlemmar:

Brf Navet 1, Brf Navet 2, Brf Navet 3 samt Grön Bostad/Bygg Vesta.

Föreningens andel är 20,8 %.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-09 genom poströstning utan medlemmarnas fysiska närvaro. 16 medlemmar deltog i röstningen.

Styrelse 2021-2022 utsedd av ordinarie årsstämma samt efter konstituerande styrelsemöte

Maria Edvardsen	Ordförande
Eva Johansson	Vice ordförande
Eva Johansson	Kassör
Ida Tärnfalk	Sekreterare
Marcus Wahlström	Ledamot
Helena Falkenqvist	Ledamot
Christina Sandberg	Suppleant
Thanh Dinh Legoido	Suppleant

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda möten – 10 ordinarie möten, 1 konstituerande och 2 extra möten.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter två i föreningen.

Revisor

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

Valberedningen

Valberedningen har utgjorts av Simon Cederqvist och Niklas Johansson.

Husvärd

Husvärd har under halva året varit Ingemar Christensson.

Medlemsinformation

Inom föreningen har 9 överlåtelse ägt rum och beviljat två andrahandsuthyrningar under året.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
El	Göteborg Energi
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Skötsel av gård och garage	GUAB
Bokföringsprogram	Fortnox
Hiss	Schindler/KIWA
Internetleverantör	Tele2
Passage- och bokningssystem	Paralarm
Samfällighet garage/gård	SBC
Städning, inne	MJ Städkonsult AB
Sopsug	Envac Scandinavia AB
VA	Göteborgs Stad
Ventilation	LP Vent
Serviceavtal, garageport	Assa Abloy
Värmepump	Kungälv's Rör
Dörrautomatik	Tormax

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

På grund av den pågående pandemin kunde en ordinarie föreningsstämma ej hållas på sedvanligt sätt. Med stöd av en tillfällig lagändring rörande bostadsrättsföreningar beslöt styrelsen att använda sig av poströstning. Stadseenliga möteshandlingar jämte röstsedlar delades ut till samtliga medlemmar.

Röstsammanräkning skedde 2022-06-09.

Översyn av utgående avtal gjordes under året, det mynnade ut i nya avtal med MJ Städconsult AB, Göteborgs Energi och Tormax.

- Fler ladd stolpar installerades
- Antalet MC-platser minskades ner och i stället utökades bilplatserna
- Cykelförrådsdörren vändes och brytskydd monterades (pga. skadegörelse/stöld flertalet gånger)
- LED belysning installerades i cykelrummet
- Bastubokningen stängdes av pga. ökade elkostnader
- I samband med styrelsemöten kunde medlemmar träffa styrelsen om det var något man undrade över. Detta visade sig vara uppskattat.
- Vi avslutade året med en trevlig Luciaträff med julklappsutdelning
- I slutet på året genomfördes en energideklaration.

Samtidigt som vi minskade på MC platserna tog styrelsen beslut om att endast hyra ut MC-platser till föreningens medlemmar. All belysning har nu bytts ut till miljöbelysning.

Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen följer en underhållsplan som ses över kontinuerligt. Planen fungerar samtidigt som ett stöd för styrelsen i planeringen av de större underhållsinsatserna som ska göras. Den årliga underhållsbesiktningen utgör ett dokumentations- och beslutsunderlag för innevarande och nästkommande års underhållsbehov.

Förändringar i styrelsen

Stora förändringar ägde rum under 2022, vilket fick till följd att under årets första månader bestod styrelsen av 4 personer.

Vår husvärd slutade hösten 2022.

Gästlägenheterna

Under 2022 har beläggningen varit bra. Tyvärr kvarstår problemet med städningen i våra gästrum. Pga. höga elkostnader kommer bastun att vara stängd tills vidare.

Brandskydd

Regelbundna brandskyddskontroller har utförts enligt SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete) och protokollförts.

OBS! Respektive bostadsrättshavare ansvarar själv för kontrollen av den egna brandvarnaren.

Felanmälningar

Styrelsen har löpande hanterat felanmälningar som inkommit från medlemmar.

Föreningens ekonomi

Föreningens resultat blev 568 949 kr för 2022. Föreningens lån är fördelat på två poster i Nordea. Båda lånen är bundna på två år med olika kredittider. När ett av lånen förföll i april 2022 fick vi en högre ränta. Styrelsen tog då ett beslut om att sänka amorteringen till 50 000 kr vid varje betalning på det nya lånet. Föreningen har under året amorterat 815 000 kr på lånen och kvarstående lånevolym vid årsskiftet är 27 994 750 kr.

En högre räntekostnad och föreningens kostnader för taxebundna avgifter ökade under 2022, vilket föranledde styrelsen att höja avgifterna med 7 % från och med 20230101. Styrelsen bedömer att kommande underhållsåtgärder, ytterligare höjda räntekostnader och ökade taxebundna kostnader under 2023 kommer att bidra till ett högre tryck på föreningens ekonomi.

Styrelsen är och kommer att vara vaksamma på dessa förändringar och vara proaktiva och vidta åtgärder vid behov.

Vimpelns Samfällighet

Samfälligheten har under året avhållit 4 protokollförda sammanträden plus ordinarie föreningsstämma. Två separata extra föreningsstämmor har hållits med anledning av val av nya personer i styrelsen. Samfälligheten följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2040.

Under året har följande underhåll utförts:

- I garaget installerades en ny garageport.
- Avtal med Aimo park
- Besiktning av lekplats
- Led belysning
- Pågående process med Hökerum angående fasadproblematiken

FLERÅRSÖVERSIKT

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa i tabellen nedan vår förenings nyckeltal de senaste fem åren.

Nyckeltal (kr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 644	2 627	2 608	2 573	2 670
Resultat efter finansiella poster	568	472	757	900	960
Soliditet %	74	73	72	72	70
Belåning, kr/kvm	9 294	9 565	9 975	10 048	10 386
Årsavgifter, kr/kvm	758	756	749	733	748
Räntekostnad, kr/kvm	70	63	81	86	77
Elkostnad, kr/kvm	65	37	29	35	37
Värmekostnad, kr/kvm	53	53	24	31	37
Vattenkostnad, kr/kvm	35	31	29	27	26

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Insatser	Underhållsfond	Bal. Resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	75 440 000	2 195 070	4 458 980	757 296
Resultat Disp. Enligt stämmobeslut		321 918	150 386	- 757 296
Årets resultat				568 949
Belopp vid årets slut	75 440 000	2 516 988	4 609 366	568 949

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 609 366
Årets resultat	568 949
Till stämmans förfogande	5 178 315

Styrelsen beslutar följande disposition:

Avsättning för yttre underhåll 0,3 % av taxeringsvärdet	-336 732
Till balanserat resultat överförs	4 841 583

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 644 706	2 627 009
Summa rörelseintäkter		2 644 706	2 627 009
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	2	-997 179	-1 153 452
Övriga externa kostnader	3	-354 131	-289 046
Personalkostnader och arvoden	4	-116 970	-121 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-398 288	-398 288
Summa rörelsekostnader		-1 866 568	-1 962 687
Rörelseresultat		778 138	664 322
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 890	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-211 196	-191 135
Räntekostnader skattekonto		-883	-883
Summa finansiella poster		-209 189	-192 018
Resultat efter finansiella poster		568 949	472 304
Resultat före skatt		568 949	472 304
Årets resultat		568 949	472 304

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	110 263 854	110 662 142
Inventarier, verktyg och installationer	9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		110 263 854	110 662 142
Summa anläggningstillgångar		110 263 854	110 662 142
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Medlemsfordran		503 005	415 602
Övriga fordringar	10	3 403	3 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	69 396	102 076
Summa kortfristiga fordringar		575 804	521 121
<i>Kassa och bank</i>	12	1 273 773	1 184 195
Summa omsättningstillgångar		1 849 577	1 705 316
SUMMA TILLGÅNGAR		112 113 431	112 367 458

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		75 440 000	75 440 000
Fond för yttre underhåll		2 516 988	2 195 070
Summa bundet eget kapital		77 956 988	77 635 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 609 366	4 458 979
Årets resultat		568 949	472 304
Summa fritt eget kapital		5 178 315	4 931 284
Summa eget kapital		83 135 303	82 566 354
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	12 896 450	13 616 450
Summa långfristiga skulder		12 896 450	13 616 450
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	15 098 300	15 193 300
Leverantörsskulder		1 744	84 194
Skatteskulder		168 908	151 302
Redovisning moms		912	
Övriga kortfristiga skulder	14		-164
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	811 814	756 022
Summa kortfristiga skulder		16 081 678	16 184 654
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		112 113 431	112 367 458

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 styrelsen.

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 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Not 1 Nettoomsättning	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Årsavgifter	2 284 163	2 279 800
TV, tel. och bredband	78 400	74 560
Hyor bilparkering	246 300	236 650
Hyor övernattningslägenhet	19 700	20 950
Hyor gästbilparkering	0	400
MC-hyor	6 300	8 400
Övriga ersättningar	4 258	1 539
Återbäring försäkringsbolag	5 585	4 710
Summa	<u>2 644 706</u>	<u>2 627 009</u>
Not 2 Drifts- Fastighetskostnader	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel	190 593	457 342
Städning, inne	63 252	65 987
Reparationer	14 125	1 200
Förbrukningsinventarier	26 162	41 851
Fastighetsskatt	92 314	76 594
Summa	<u>386 446</u>	<u>642 974</u>
Taxebundna kostnader		
El	194 672	111 382
Fjärrvärme	159 486	158 377
Vatten	105 991	92 013
Summa	<u>460 149</u>	<u>361 772</u>
Övriga driftskostnader		
Försäkring	50 274	49 784
Tele2	100 310	98 922
Summa	<u>150 584</u>	<u>148 706</u>
Justerad fastighetsskatt fg år		
Summa	997 179	1 153 452

Not 3 Övriga externa kostnader	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Telefon	905	896
Möteskostnad	0	0
Redovisningstjänster	29 172	27 472
Bankkostnad	1 671	1 628
Föreningsavgifter	200	0
Övr. externa tjänster	314 903	249 947
Övriga kostnader	7 554	9 103
Övriga externa kostnader	-274	0
Summa	354 131	289 046

Not 4 Personalkostnader och arvoden	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Styrelsearvode	90 000	95 200
Valberedning	2 500	5 000
Sociala avgifter	24 470	21 701
Ersättning arbetsgivaravgifter och löner	0	0
Summa	116 970	121 901

Not 5 Avskrivningar	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Byggnader	398 288	398 288
Inventarier		
Summa	398 288	398 288

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Ränta bank	1 953	0
Ränteintäkter	934	0
Ränteintäkter skattekonto	3	0
Summa	2 890	0

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räntekostnader för skulder till kreditinstitut	211 196	191 135
Räntekostnader för skatter och avgifter	883	883
Summa	212 079	192 018

Not 8 Byggnader och mark	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ack. anskaffningsvärden byggnader	59 446 000	59 446 000
Utgående ack. anskaffningsvärde byggnader	59 446 000	59 446 000
Ingående ack. avskrivningar	-3 783 858	-3 385 570
Årets avskrivningar	-398 288	-398 288
Utgående ack. avskrivningar	-4 182 146	-3 738 858
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	110 263 854	111 662 142

Fastigheternas taxeringsvärde uppgår till totalt 112 244 000 kr. Värde år 2011.

Not 9 Inventarier	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
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	-19 482	-19 482
Utgående redovisat värde	0	0

Not 10 Övriga fordringar	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Andra kortfristiga fordringar, skattekonto	3 403	2 941
Skuld till medlem	0	502
Summa	3 403	3 443

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
SBC	37 398	25 710
Tele2	25 660	23 612
Tele2	488	488
Bostadsrätterna	5 850	5 770
Schindler hiss		
Riksbyggen, sopsug		46 496
Fortnox		
Klotterjägarna		
Summa	<u>69 396</u>	<u>102 076</u>

Not 12 Kassa och bank	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Bank 647371-4	250 000	231 588
Sparkonto	1 023 773	952 607
Summa	<u>1 273 773</u>	<u>1 184 195</u>

Not 13 Skulder till kreditinstitut				<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Långgivare	Räntesats	Ränteändring	Lånets löptid		
Nordea	0,46 %	20230315	2-år	14 756 750	14 851 750
Nordea	1,40 %	20240320	2-år	13 238 000	13 958 000
Summa				<u>27 994 750</u>	<u>28 809 750</u>
Avgår Kortfristig del				15 098 300	15 193 300
Varav långfristig del				12 896 450	13 616 450

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 190 tkr årligen.
Styrelsen har även för avsikt att göra extra amortering årligen.

Ställda säkerheter	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	39 156 000	39 156 000
Summa ställda säkerheter	39 156 000	39 156 000

Not 14 Övriga skulder	2022-12-31	2021-12-31
Moms	912	2 563
Sociala avgifter		-2 727
Summa	912	-164

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Övriga upplupna kostnader	103 994	75 160
Förutbetalda hyror och avgifter	697 458	652 770
Upplupna räntekostnader	10 362	28 092
Summa	811 814	756 022

Lindholmen

Maria Edvardsen

Eva Johansson

Marcus Wahlström

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Arthur Kozak, Lots Revision AB

Av föreningen vald revisor

Ida Tärnfalk

Helena Falkenqvist

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Berit Maria Edvardsen

Ordförande

Serienummer: 19710913xxxx

IP: 83.250.xxx.xxx

2023-05-25 03:54:32 UTC



EVA JOHANSSON

Styrelseledamot

Serienummer: 19470221xxxx

IP: 213.89.xxx.xxx

2023-05-25 05:47:16 UTC



Marcus Christian Wahlström

Styrelseledamot

Serienummer: 19730305xxxx

IP: 83.241.xxx.xxx

2023-05-25 05:55:27 UTC



HELENA FALKENKVIST

Styrelseledamot

Serienummer: 19690402xxxx

IP: 188.149.xxx.xxx

2023-05-25 06:29:06 UTC



IDA TÄRNFALK

Styrelseledamot

Serienummer: 19910306xxxx

IP: 165.1.xxx.xxx

2023-05-25 06:42:12 UTC



ARTUR KOZAK

Revisor

Serienummer: 19791215xxxx

IP: 81.234.xxx.xxx

2023-05-29 05:46:58 UTC



Penneo dokumentnyckel: QB8EG-QSAU2-LXH8B-L2N0V-4QIN7-A70IX

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>