

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Navet 3 på Lindholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2049.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-31 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i GÖTEBORG.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Vimpeln. Föreningens andel är 25 procent. Samfälligheten förvaltar innergården, garaget, sopsugen.

Styrelsen

Michael Bodin	Ordförande
Julius Dragutin Fleten	Ledamot
Andreas Johan Mikael Rask	Ledamot
Leif Martin Wilhelmsson	Ledamot
Malin Hane Hagström	Suppleant
Per Joakim Sandberg	Suppleant
Hans Gösta Jonasson	Huvudansvarig revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Michael Bodin och Leif Martin Wilhelmsson.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson

Ordinarie Extern

Frejs Revisorer AB

Valberedning

Jan Hallman

Sammanställande

Dan Olofsson

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-06.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LINDHOLMEN 31:2	2011	GÖTEBORG

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010 - 2011 och består av 1 flerbostadshus.

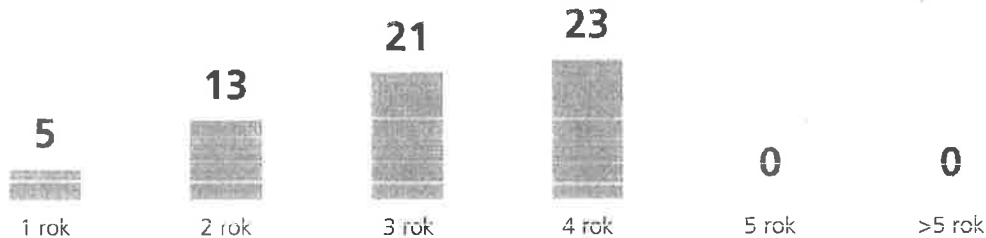
Värdeåret är 2011.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 651 m², varav 4 466 m² utgör boyta och 185 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 62 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Restaurang	185 m ²	2022

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

1 st gästrum

Relax med bastu

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2019 oktober.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmepump, byte	2022	
Motionering ventiler värme o tappvattensystem	2022	Årligen
Styrning DUC elektronik	2021	Fixas automatiskt med den nya värmepumpen. (Data Under Central = styrning av värme i fastighet)
Planerat underhåll	År	Kommentar
Cirkulationspump Radiatorkrets	2022	
Översyn av fönster	2022	
VVCpumpbyte	2022	
Energideklaration	2023	
Värmeventiler	2023	
Dräneringspump markvatten	2023	
OVK	2024	(OVK = Obligatorisk VentilationsKontroll)
Rengöring ventilationskanaler	2024	
Åtgärd fasad, tvättning, ytputs	2024	Hör med Jan Voldstedlund innan något görs
Byte 3 ackumulatortankar varmvatten	2025	
Byte termostatventiler lgh plus utrymmen	2025	
Spolning avlopp, dagvatten & dräneringsledn.	2025	
Renovering ytskikt gästrum	2026	
Renovering Bastu och dusch relaxen	2026	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	SBC/Esplanad
TV/Telefoni/Bredband	Tele2/ComHem
Städning av gemensamma utrymmen	ADA Servicepartner
El	Din El
Service hissar	Schindler Hiss
Kontroll av hissar	Inspecta
Lån	Swedbank
Serviceavtal APTUS Passer- och bokningssystem	Paralarm
Fastighetsförsäkring	IF
Vatten och avlopp	Göteborgs Stad
Brandskydd	Presto
Fjärrvärme	Göteborg Energi
Fiber	ITUX
Värmepumpanläggning	Kungälv's rörläggeri AB

Föreningens ekonomi

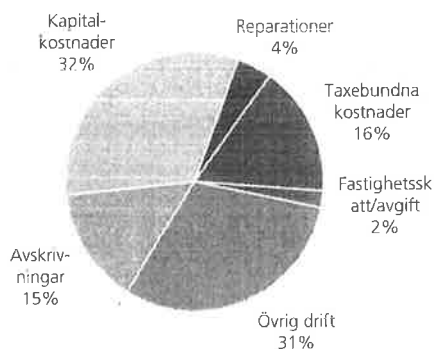
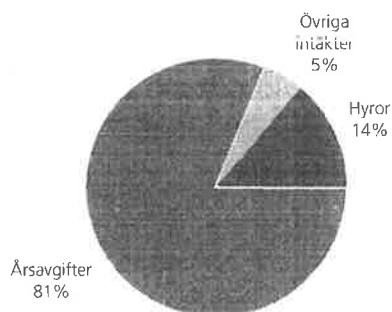
Styrelsen beslutade under våren 2021 att reservera ett av SBC rekommenderat belopp av likvida medel för oväntade händelser och amortera med resterande belopp. Efter kommunikation med Swedbank framkom att en amortering av våra bundna lån medför en räntekompensation till Swedbank. Därför valde styrelsen att avvakta med amorteringen tills nästa villkorsändringsdag 2023-09-25.

Då värmepumpen behöver bytas ut har styrelsen budgeterat för en kostnad om 250 000 kr för en ny värmepump som planeras att installeras under mars 2022. Ett normalintervall för byte av värmepump är ca 10-15 år och enligt underhållsplanen var kostnaden planerad till 2027.

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 719 357	4 285 696
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	3 743 815	4 026 234
Finansiella intäkter	525	165
Ökning av kortfristiga skulder	70 704	0
	3 815 044	4 026 399
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 815 636	1 717 739
Finansiella kostnader	1 093 259	1 384 939
Ökning av kortfristiga fordringar	904	14 873
Minskning av långfristiga skulder	297 000	396 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	79 187
	3 206 799	3 592 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 327 602	4 719 357
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	608 245	433 661

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har vi siktat på att underhålla och att lära oss hur byggnaden fungerar, det har varit en hel del poster i styrelsen som har bytts och det har varit en del att lära för nya medlemmar. Samtidigt har vi haft utrustning som har slutat fungera och som vi har fått lov att nyinstallera.

Mimolett har fortsatt påverkats av pandemin, vi beslutade att hjälpa henne med hyran genom att utnyttja de Covid-19 bidrag som har funnits. Vi har även diskuterat förbättringar av restauranglokalen, bland annat har vi haft problem med vindar som blåst sönder dörrar.

Laddplatserna i garaget fylls upp, vi har märkt att det är svårt att sätta förtursregler på dem och att medlemmar som behöver laddplats ofta är stressade och önskar tillgång omgående. Vi har diskuterat utbyggnad av fler laddplatser, då vi ser utmaningar med framtida efterfrågan.

Innergården har förbättrats, sopsugen har målats om, ny belysning har installerats, nya täta soptunnor som säkerställer att skräp som kastas i dem stannar där och inte blåser runt på innergården, bommarna har rustats upp och nu kan utlånade nycklar låsa upp båda bommarna (innan lånade man nyckel 1 för bom 1 och nyckel 2 för bom 2, nu lånar man en nyckel som kan låsa upp båda bommar om så önskas).

Garageporten har bytts ut till en ny, då den gamla slutade att fungera.

Vi har börjat kolla på hur andrahandsuthyrningar ska hanteras, speciellt otillåtna sådana.

Kabelmodemet som hanterar internetanslutningen till bland annat informationstavlorna har bytts ut mot ett nytt.

En ny värmepump är beställd och är planerad att levereras under mars 2022 eftersom den gamla värmepumpen slutade fungera. Den nya värmepumpen har något större kapacitet och effektivitet än den gamla vilket förväntas medföra minskade kostnader för värme och genom effektivare verkningsgrad.

Vi har kollat på en eventuell extra återbetalning av ett av våra bolån, vilket görs när det binds om (2023).

Vi har haft kontinuerlig kommunikation med Hökerum bygg gällande skicket på våra fasader, en anmälan om bristerna har gjorts innan garantitiden gått ut. Fasadens skick är dokumenterat och Hökerum medger att de har ansvaret för att fixa det. Vi väntar dock på åtgärdsplan från dem och deras underleverantör under första halvan av 2022. Vi har även diskuterat om hur vi sätter mer press på dem på ett effektivt sätt.

Energideklaration utfördes under 2021 varpå fastigheten betecknades med energiklass "C". Detta gjordes två år tidigare än underhållsplan efter att styrelsen blivit informerade om "Gröna Bolån". Medlemmar med lån hos vissa banker som exempelvis SBAB har automatiskt fått en ränterabatt på sina bolån.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 94
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 17
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 93

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	678	740	740	740
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 133	1 130	1 113	1 068
Lån/m ² bostadsrättsyta	13 077	13 143	13 232	13 320
Elkostnad/m ² totalyta	13	15	25	25
Värmekostnad/m ² totalyta	76	54	36	42
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	27	26	24
Kapitalkostnader/m ² totalyta	235	298	322	326
Soliditet (%)	67	67	66	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	343	431	285	325
Nettoomsättning (tkr)	3 715	3 982	4 018	3 993

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 466 m² bostäder och 185 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	116 165 000	0	0	116 165 000
Fond för yttre underhåll	3 045 678	419 250	-18 253	2 644 681
S:a bundet eget kapital	119 210 678	419 250	-18 253	118 809 681
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-24 816	-419 250	449 518	-55 084
Årets resultat	342 989	342 989	-431 265	431 265
S:a fritt eget kapital	318 173	-76 261	18 253	376 181
S:a eget kapital	119 528 851	342 989	0	119 185 862

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	342 989
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	394 434
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-419 250
summa balanserat resultat	318 173

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	318 173
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	3 715 104	3 982 009
Övriga rörelseintäkter	Not 3	28 711	44 225
Summa rörelseintäkter		3 743 815	4 026 234
RÖRELSEKOSTNADER			
Drifkostnader	Not 4	-1 410 996	-1 318 550
Övriga externa kostnader	Not 5	-283 079	-286 634
Personalkostnader	Not 6	-121 561	-112 556
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-492 456	-492 456
Summa rörelsekostnader		-2 308 092	-2 210 195
RÖRELSERESULTAT		1 435 723	1 816 039
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		525	165
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 093 259	-1 384 939
Summa finansiella poster		-1 092 734	-1 384 774
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		342 989	431 265
ÅRETS RESULTAT		342 989	431 265

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,13	173 561 000	174 049 810
Inventarier	Not 9	5 773	9 419
Summa materiella anläggningstillgångar		173 566 773	174 059 229
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		173 566 773	174 059 229
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		773	1 479
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	5 398 561	4 788 706
Summa kortfristiga fordringar		5 399 334	4 790 185
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		5 399 334	4 790 185
SUMMA TILLGÅNGAR		178 966 107	178 849 414

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 165 000	116 165 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 045 678	2 644 681
Summa bundet eget kapital		119 210 678	118 809 681
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-24 816	-55 084
Årets resultat		342 989	431 265
Summa ansamlad förlust		318 173	376 181
SUMMA EGET KAPITAL		119 528 851	119 185 862
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	58 004 000	58 301 000
Summa långfristiga skulder		58 004 000	58 301 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	396 000	396 000
Leverantörsskulder		148 871	147 261
Skatteskulder		140 406	137 864
Övriga skulder		108 426	106 072
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	639 553	575 355
Summa kortfristiga skulder		1 433 256	1 362 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 966 107	178 849 414

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till anspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	10 år	10 år
Passersystem	10 år	10 år
Dörrautomatik	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	3 304 841	3 304 841
Årsavgifter - bortfall	-275 403	0
Hyror lokaler momspliktiga	209 694	209 118
Hyror garage moms	900	3 600
Hyror parkering	314 537	316 388
Bredbandsintäkter	133 920	133 920
Hyresrabatt	0	-28 640
Värmeintäkter	20 000	20 000
Avgift andrahandsuthyrning	1 587	21 060
Gästlägenhet	4 950	1 650
Öresutjämning	79	72
	3 715 104	3 982 009

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Extra statligt stöd	28 711	14 319
Övriga intäkter	0	29 906
	28 711	44 225

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	7 888	9 154
	Städning entreprenad	41 712	77 379
	Städning enligt beställning	0	1 267
	Mattvätt/Hyrmattor	32 823	0
	Hissbesiktning	2 891	2 857
	Myndighetstillsyn	8 060	0
	Gemensamma utrymmen	0	2 978
	Garage/parkering	2 976	1 861
	Gård	4 676	1 398
	Serviceavtal	53 008	41 718
	Förbrukningsmateriel	1 671	3 028
	Brandskydd	10 789	8 780
		166 494	150 421
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	869
	Lokaler	12 042	2 832
	Entré/trapphus	260	24 131
	Lås	5 445	29 730
	VVS	14 152	7 062
	Värmeanläggning/undercentral	31 234	53 271
	Ventilation	6 913	745
	Elinstallationer	6 120	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	11 872	1 006
	Hiss	2 344	5 748
	Fasad	44 021	0
	Skador/klotter/skadegörelse	10 015	0
	Vattenskada	3 809	14 100
		148 229	139 493
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	18 253
		0	18 253
	Taxebundna kostnader		
	El	60 591	71 262
	Värme	353 941	249 078
	Vatten	129 017	126 005
	Sophämtning/renhållning	10 902	75 253
		554 451	521 597
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	44 060	42 128
	Samfällighetsavgift	291 350	241 116
	Kabel-TV	135 745	135 803
		471 155	419 047
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	70 668	69 738
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 410 996	1 318 550

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	3 817	4 189
	Juridiska åtgärder	8 057	0
	Inkassering avgift/hyra	991	1 350
	Revisionsarvode extern revisor	20 178	21 092
	Föreningskostnader	23 891	22 225
	Studieverksamhet	3 105	0
	Förvaltningsarvode	205 060	200 970
	Förvaltningsarvodena övriga	0	1 241
	Administration	6 219	7 473
	Konsultarvode	5 332	21 725
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 430	6 370
		283 079	286 634

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	92 500	86 858
	Sociala kostnader	29 061	25 698
		121 561	112 556

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	460 420	460 420
	Förbättringar	28 390	28 390
	Inventarier	3 646	3 646
		492 456	492 456

Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	178 390 693	178 390 693
	Utgående anskaffningsvärde	178 390 693	178 390 693
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 340 883	-3 852 074
	Årets avskrivningar enligt plan	-488 810	-488 810
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 829 693	-4 340 883
	Planenligt restvärde vid årets slut	173 561 000	174 049 810
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	85 944 000	85 944 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	90 571 000	90 571 000
	Taxeringsvärde mark	64 976 000	64 976 000
		155 547 000	155 547 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	153 000 000	153 000 000
	Lokaler	2 547 000	2 547 000
		155 547 000	155 547 000
Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	36 463	36 463
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	36 463	36 463
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 044	-23 397
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 647	-3 647
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-30 691	-27 044
	Redovisat restvärde vid årets slut	5 772	9 419
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	70 959	69 349
	Klientmedel hos SBC	4 277 169	4 719 357
	Räntekonto hos SBC	1 050 433	0
		5 398 561	4 788 706

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	2 644 681	2 416 898
	Reservering enligt stadgar	419 250	419 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-18 253	-191 467
	Vid årets slut	3 045 678	2 644 681

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,110 %	17 160 000	17 457 000	2030-09-25
	Swedbank	2,500 %	20 620 000	20 620 000	2027-09-24
	Swedbank	1,870 %	20 620 000	20 620 000	2023-09-25
	Summa skulder till kreditinstitut		58 400 000	58 697 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-396 000	-396 000	
			58 004 000	58 301 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 420 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt beläning har bekräftats hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	62 063 000	62 063 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	90 000	77 500
	Sociala avgifter	28 278	24 351
	Ränta	188 706	141 050
	Avgifter och hyror	332 569	316 718
	Serviceavtal	0	15 736
		639 553	575 355

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Föreningens hemsida är gammal och besvärlig att administrera. Därför planerar styrelsen att upprätta en ny hemsida.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

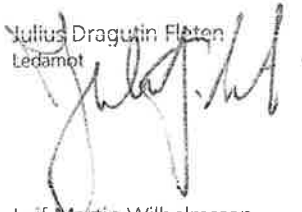
Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den 3 / 5 2022


Michael Rodin
Ordförande

2022-04-17 


Julius Dragutin Flaten
Ledamot



Andreas Johan Mikael Rask
Ledamot

2022-04-16 

Leif Martin Wilhelmsson
Ledamot

2022-04-18 

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2022



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Navet 3 på Lindholmen

Org.nr 769620-4689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Navet 3 på Lindholmen för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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.

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 misstag.

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 misstag, 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 misstag 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 misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, 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 granskningsåtgärder 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Navet 3 på Lindholmen för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred 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:

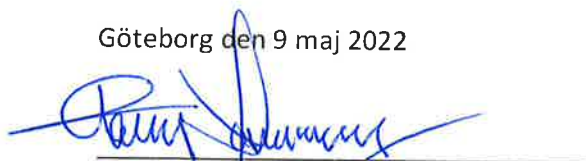
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 9 maj 2022



Hans Jonasson
Auktoriserad revisor