



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet. Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning. Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. SBC tillhandahåller en mängd utbildningar och webinarium, både online och fysiskt, som ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningarna både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Navet 3 på Lindholmen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 2019 och 2049.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- 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 och sopsugen.

Styrelsen

Helena Pettersson	Ordförande
Åse Alehed Skärberg	Ledamot
Julios Fleten	Ledamot
Andreas Rask	Ledamot

Joakim Sandberg	Suppleant
Georgia Stadius	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 15 protokollförda sammanträden.

Revisor

Hans Jonasson	Ordinarie Extern	Frejs Revisorer AB
---------------	------------------	--------------------

Valberedning

Malin Hane
Sabrine Koch

Samman kallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-19.

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.

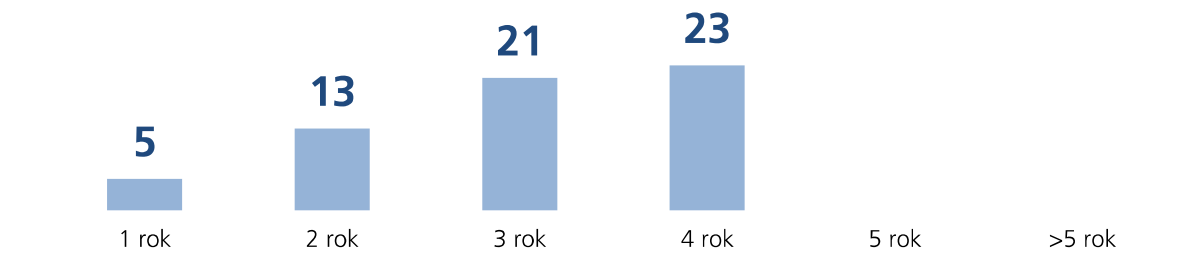
Värdeåret är 2011.

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	2026

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 2019 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Värmepump, byte	2022	
Motionering ventiler värme o tappvattensystem	2022	Årligen
Dräneringspump markvatten	2021	
Energideklaration	2021	
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	
VVC pumpbyte	2022	
Värmeventiler	2023	
OVK	2024	(OVK = Obligatorisk Ventilations Kontroll)
Åtgärd fasad, tvättning, ytputs	2024	Hör med Jan Voldstedlund innan något görs
Rengöring ventilationskanaler	2024	
Byte 3 ackumulatortankar varmvatten	2025	
Byte termostatventiler lgh plus utrymmen	2025	
Spolning avlopp, dagvatten & dräneringsledning	2025	
Renovering ytskikt i 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 rörlägeri AB

Föreningens ekonomi

Föreningen befinner sig i ett komplicerat och svår prognostiserat ekonomiskt läge. Många bostadsrättsföreningar höger sina årsavgifter för att möta ökade kostnader för el och lån. Vår förenings ekonomi är trots detta att betrakta som god tack vare en stark kassa och bundna lån.

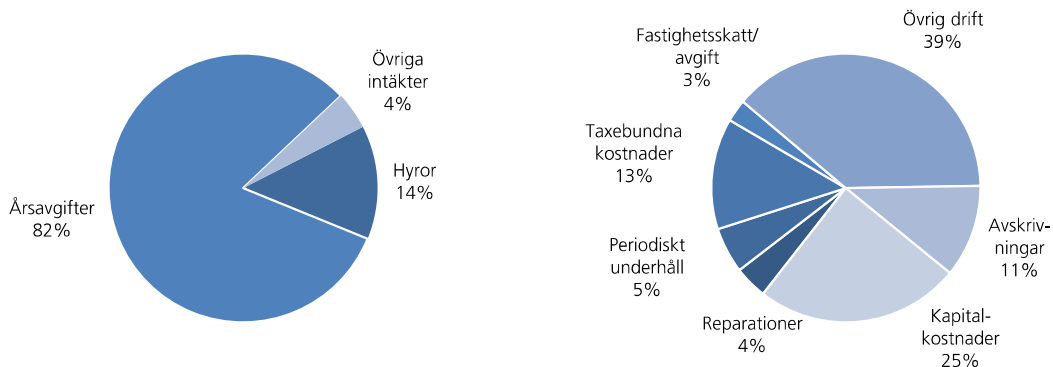
Inför 2023 är den stora ekonomiska utmaningen att förhandla om bra villkor för den lånedel vars villkorsändringsdag är 2023-09-25. Föreningen har fortsatt möjlighet att amortera extra i samband med omförhandlingen och därmed minska kostnaden för lånedelen om styrelsen finner det lämpligt. Det kvarstår att se hur ränteläget kommer att se ut då men när budgeten sattes för 2023 beslutade styrelsen att inte höja årsavgifterna.

Två större kostnader under året var kopplade till den nya värmepumpen samt nya laddplatser i garaget. Föreningen kommer även att använda en del av kassan till att installera laddstolpar på resterande parkeringsplatser i garaget under 2023, i enlighet med årsstämman 2022.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 327 602	4 719 357
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 040 372	3 743 815
Finansiella intäkter	4 899	525
Ökning av kortfristiga skulder	476 098	70 704
	4 521 369	3 815 044
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 834 913	1 815 636
Finansiella kostnader	1 088 894	1 093 259
Ökning av kortfristiga fordringar	16 526	904
Minskning av långfristiga skulder	396 000	297 000
	4 336 333	3 206 799
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 512 637	5 327 602
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	185 036	608 245

*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 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har varit ett intensivt styrelse år med många frågor som behövs behandlas.

Styrelsen skrev under ett nytt avtal med föreningens hyresgäst, restaurangen Mimorett. Det nya kontraktet avser perioden 2023-02-01 till 2026-01-31.

10 nya laddplatser installerades under april. Vid årsstämman beslutades även att samtliga parkeringsplatser för bilar ska få laddplatser vilket innebär ytterligare 17 platser. Beställningen är lagd via samfällighetsföreningen Vimpeln och arbetet utförs under första månaderna 2023. Ny belysning, rörelsesensorer och en ny taggläsare för inpassering har monterats i garaget tillsammans med övriga medlemmar i Vimpeln.

Efter flera inbrottsförsök i våra ingångar via garaget beslutade styrelsen att flytta taggläsarna från dörren närmast trappuppgången till dörren närmast garaget. Förhoppningen är att det ska förebygga sabotage och inbrottsförsök genom att brottsplatsen då är mer exponerat för passerande i garaget. Intensiva diskussioner har förts kring hur personerna kommit in i garaget. Det upptäcktes att en av de andra föreningarna saknat brytskydd vid sin ingång men det har åtgärdats. Sedan dess har inga nya incidenter uppmärksammats.

Det har även diskuterats kameraövervakning i garaget och offert har efterfrågats till Vimpeln som driver ärendet.

Innergården har fått nya bomnycklar med låskombination vilket underlättar för såväl föreningens styrelse som medlemmar.

En ny värmepump har installerats och byggnaden har därmed återfått redundans i värmeförsörjningen. Värmepumpen väntas även minska fjärrvärmekostnaderna mer än kostnaden för dess elförbrukning trots de höga elpriser vi ser idag.

Förbättringar av byggnadens brandsäkerhet har gjorts enligt Prestos rekommendation. Det inkluderar bland annat byte av äldre armaturer till LED.

Den förra programmeringsenheten för taggläsarna slutade fungera i samband med ett strömavbrott så den har ersatts av en ny.

Styrelsen har haft fortsatt kommunikation med Hökerum bygg gällande skicket på våra fastigheter. Fasadens skick är dokumenterat och Hökerum medger delvis att de har ansvaret för att fixa det. Vi väntar fortsatt på en åtgärdsplan från dem och deras underleverantör. Ärendet dröjer på grund av en juridisk tvist mellan Hökerum och underleverantören. Styrelsen kan komma behöva åtgärda skadorna själva under 2023 innan Hökerum har återkommit med en underhållsplan, och föreningen måste då ligga ute med kostnaderna innan de juridiska tvisterna har löst sig.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 62 st
Överlåtelse under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 93
Tillkommande medlemmar: 14
Avgående medlemmar: 16
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 91

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	740	678	740	740
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 165	1 133	1 130	1 113
Lån/m ² bostadsrättsyta	12 988	13 077	13 143	13 232
Elkostnad/m ² totalyta	27	13	15	25
Värmekostnad/m ² totalyta	68	76	54	36
Vattenkostnad/m ² totalyta	29	28	27	26
Kapitalkostnader/m ² totalyta	234	235	298	322
Soliditet (%)	67	67	67	66
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-371	343	431	285
Nettoomsättning (tkr)	4 039	3 715	3 982	4 018

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	3 464 928	419 250	0	3 045 678
S:a bundet eget kapital	119 629 928	419 250	0	119 210 678
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-101 077	-419 250	342 989	-24 816
Årets resultat	-370 992	-370 992	-342 989	342 989
S:a fritt eget kapital	-472 069	-790 242	0	318 173
S:a eget kapital	119 157 859	-370 992	0	119 528 851

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-370 992
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	318 173
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-419 250
summa balanserat resultat	-472 069

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

241 879
-230 190

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 039 097	3 715 104
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 275	28 711
Summa rörelseintäkter		4 040 372	3 743 815

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-2 360 959	-1 410 996
Övriga externa kostnader	Not 5	-351 475	-283 079
Personalkostnader	Not 6	-122 479	-121 561
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-492 456	-492 456
Summa rörelsekostnader		-3 327 369	-2 308 092

RÖRELSERESULTAT

713 003 **1 435 723**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 899	525
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 088 894	-1 093 259
Summa finansiella poster		-1 083 995	-1 092 734

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-370 992 **342 989**

ÅRETS RESULTAT

-370 992 **342 989**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	Not 8,13 173 072 190	173 561 000
Inventarier	Not 9 2 127	5 773
Summa materiella anläggningstillgångar	173 074 317	173 566 773
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	173 074 317	173 566 773
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	10 999	773
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10 5 584 536	5 398 561
Summa kortfristiga fordringar	5 595 535	5 399 334
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 360	0
Summa kassa och bank	5 360	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	5 600 895	5 399 334
SUMMA TILLGÅNGAR	178 675 212	178 966 107

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 165 000	116 165 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	3 464 928	3 045 678
Summa bundet eget kapital		119 629 928	119 210 678
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-101 077	-24 816
Årets resultat		-370 992	342 989
Summa fritt eget kapital		-472 069	318 173
SUMMA EGET KAPITAL		119 157 859	119 528 851
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	36 592 000	58 004 000
Summa långfristiga skulder		36 592 000	58 004 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	21 412 000	396 000
Leverantörsskulder		561 406	148 871
Skatteskulder		190 966	140 406
Övriga skulder		112 006	108 426
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	648 975	639 553
Summa kortfristiga skulder		22 925 353	1 433 256
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 675 212	178 966 107

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 ianspråktagande 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	2022	2021
Byggnader	200 år	200 år
Inventarier	10 år	10 år
Passersystem	10 år	10 år
Dörrautomatik	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 304 818	3 304 841
Årsavgifter - bortfall	0	-275 403
Hyror lokaler momspliktiga	215 584	209 694
Hyror garagemoms	0	900
Hyror parkering	336 300	314 537
Bredbandsintäkter	133 920	133 920
Värmeintäkter	20 000	20 000
Överlåtelse/pantsättning	20 286	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	1 587
Gästlägenhet	8 100	4 950
Öresutjämning	89	79
	4 039 097	3 715 104

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Extra statligt stöd	0	28 711
Övriga intäkter	1 275	0
	1 275	28 711

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	3 802	7 888
	Städning entreprenad	77 284	41 712
	Städning enligt beställning	1 959	0
	Mattvätt/Hyrmattor	11 643	32 823
	Hissbesiktning	3 015	2 891
	Myndighetstillsyn	0	8 060
	Gemensamma utrymmen	4 290	0
	Garage/parkering	992	2 976
	Gård	1 440	4 676
	Serviceavtal	40 171	53 008
	Förbrukningsmateriel	544	1 671
	Störningsjour och larm	955	0
	Brandskydd	47 308	10 789
		193 404	166 494
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	1 606	0
	Brf Lägenheter	7 939	0
	Lokaler	8 506	12 042
	Entré/trapphus	22 083	260
	Lås	11 656	5 445
	VVS	3 101	14 152
	Värmeanläggning/undercentral	7 497	31 234
	Ventilation	-3 100	6 913
	Elinstallationer	26 457	6 120
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	17 167	11 872
	Bredband	2 982	0
	Hiss	14 329	2 344
	Fasad	0	44 021
	Garage/parkering	831	0
	Skador/klotter/skadegörelse	38 428	10 015
	Vattenskada	15 658	3 809
		175 142	148 229
	Periodiskt underhåll		
	Sophantering/återvinning	24 255	0
	VVS	217 624	0
		241 879	0
	Taxebundna kostnader		
	El	127 888	60 591
	Värme	317 254	353 941
	Vatten	136 041	129 017
	Sophämtning/renhållning	10 186	10 902
		591 369	554 451
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	45 317	44 060
	Samfällighetsavgift	856 828	291 350
	Kabel-TV	136 691	135 745
		1 038 836	471 155
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	120 329	70 668
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 360 959	1 410 996

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	3 115	0
	Tele- och datakommunikation	3 732	3 817
	Juridiska åtgärder	0	8 057
	Inkassering avgift/hyra	4 059	991
	Hysesförluster	0	0
	Revisionsarvode extern revisor	21 318	20 178
	Föreningskostnader	26 127	23 891
	Studieverksamhet	0	3 105
	Förvaltningsarvode	209 571	205 060
	Förvaltningsarvoden övriga	7 448	0
	Administration	34 897	6 219
	Korttidsinventarier	13 005	0
	Konsultarvode	21 672	5 332
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 530	6 430
	OBS konto	0	0
		351 475	283 079
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	93 200	92 500
	Sociala kostnader	29 279	29 061
		122 479	121 561
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	460 420	460 420
	Förbättringar	28 390	28 390
	Inventarier	3 646	3 646
		492 456	492 456

Not 8	BYGGNADER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-4 829 693	-4 340 883
	Årets avskrivningar enligt plan	-488 810	-488 810
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 318 503	-4 829 693
	Planenligt restvärde vid årets slut	173 072 190	173 561 000
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	85 944 000	85 944 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	110 724 000	90 571 000
	Taxeringsvärde mark	55 888 000	64 976 000
		166 612 000	155 547 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	164 000 000	153 000 000
	Lokaler	2 612 000	2 547 000
		166 612 000	155 547 000
Not 9	INVENTARIER	2022-12-31	2021-12-31
	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	-30 690	-27 044
	Årets avskrivningar enligt plan	-3 647	-3 647
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-34 337	-30 691
	Redovisat restvärde vid årets slut	2 126	5 772
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	71 899	70 959
	Klientmedel hos SBC	4 457 909	4 277 169
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		5 584 536	5 398 561

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 045 678	2 644 681
	Reservering enligt stadgar	419 250	419 250
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-18 253
	Vid årets slut	3 464 928	3 045 678

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
		2022-12-31	2022-12-31	2021-12-31	ändringsdag
	Swedbank	1,110 %	16 764 000	17 160 000	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		58 004 000	58 400 000	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-21 412 000	-396 000	
			36 592 000	58 004 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 56 024 000 kr.

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

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
	Fastighetsinteckningar	62 063 000	62 063 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2022-12-31	2021-12-31
	Arvoden	90 000	90 000
	Sociala avgifter	28 278	28 278
	Ränta	187 643	188 706
	Avgifter och hyror	410	332 569
	Serviceavtal	0	0
	Avgifter o hyror	342 644	0
		648 975	639 553

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

En av föreningens tre lånedelar ska förhandlas om inför villkorsändringsdagen 2023-09-25. Det är svårt att sja om hur ränteläget kommer att se ut om 9 månader i dagens ekonomiska läge.

Problem med fasaden och taket kvarstår och föreningen kan behöva dels ligga ute med reparationer som byggherren ska stå för samt utföra egna reparationer som ligger före underhållsplanen under 2023.

Styrelsens underskrifter

GÖTEBORG den / 2023

Andreas Rask
Ordförande

Åse Alehed Skärberg
Ledamot

Julios Fleten
Ledamot

Joakim Sandberg
Suppleant för Helena Pettersson

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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 2022.

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 2022-12-31 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2023	Utfall 2022	Budget 2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	3 304 000	3 304 818	3 304 000
Hyror lokaler momspliktiga	215 000	215 584	209 000
Hyror parkering	332 000	336 300	309 000
Bredbandsintäkter	133 000	133 920	133 000
Värmeintäkter	20 000	20 000	20 000
Överlåtelse/pantsättning	0	20 286	0
Gästlägenhet	9 000	8 100	9 000
Öresutjämning	0	89	0
Övriga intäkter	0	1 275	0
	4 013 000	4 040 372	3 984 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetskötsel beställning	-9 000	-3 802	-5 000
Städning entreprenad	-60 000	-77 284	-81 000
Städning enligt beställning	-1 000	-1 959	-1 000
Mattvätt/Hyrmattor	-40 000	-11 643	0
Hissbesiktning	-4 000	-3 015	-3 000
Gemensamma utrymmen	0	-4 290	-2 000
Garage/parkering	-4 000	-992	-1 000
Gård	-6 000	-1 440	-2 000
Serviceavtal	-44 000	-40 171	-44 000
Förbrukningsmateriel	-62 000	-544	-7 000
Störningsjour och larm	0	-955	-1 000
Brandskydd	-12 000	-47 308	-10 000
	-242 000	-193 404	-157 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-158 000	-1 606	-141 000
Brf Lägenheter	0	-7 939	0
Lokaler	0	-8 506	0
Entré/trapphus	0	-22 083	0
Lås	0	-11 656	0
VVS	0	-3 101	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-7 497	0
Ventilation	0	3 100	0
Elinstallationer	0	-26 457	0
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	-17 167	0
Bredband	0	-2 982	0
Hiss	0	-14 329	0
Garage/parkering	0	-831	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-38 428	0
Vattenskada	0	-15 658	0
	-158 000	-175 142	-141 000
Periodiskt underhåll			
Sophantering/återvinning	0	-24 255	0
VVS	0	-217 624	0
Värmeanläggning	0	0	-250 000
	0	-241 879	-250 000
Taxebundna kostnader			
El	-320 000	-127 888	-75 000
Värme	-240 000	-317 254	-260 000
Vatten	-143 000	-136 041	-127 000
Sophämtning/renhållning	-35 000	-10 186	-79 000
	-738 000	-591 369	-541 000

Övriga driftskostnader			
Försäkring	-49 000	-45 317	-44 000
Samfällighetsavgift	-321 000	-856 828	-251 000
Kabel-TV	-150 000	-136 691	-142 000
	-520 000	-1 038 836	-437 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-68 185	-120 298	-69 000
Ändrad tax. F-skatt/K-avg	0	-31	0
	-68 185	-120 329	-69 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	0	-3 115	0
Tele- och datakommunikation	-5 000	-3 732	-5 000
Inkassering avgift/hyra	0	-4 059	0
Hysesförluster	0	0	0
Revisionsarvode extern revisor	-23 000	-21 318	-22 000
Föreningskostnader	-24 000	-26 127	-23 000
Studieverksamhet	-4 000	0	0
Förvaltningsarvode	-226 000	-209 571	-212 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	-7 448	-2 000
Administration	-6 000	-34 897	-6 000
Korttidsinventarier	0	-13 005	0
Konsultarvode	0	-21 672	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-7 000	-6 530	-7 000
OBS konto	0	0	0
	-295 000	-351 475	-277 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-90 000	-91 600	-90 000
Övriga arvoden	0	-1 600	0
Arbetsgivaravgifter	-24 000	-29 279	-24 000
	-114 000	-122 479	-114 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-461 000	-460 420	-461 000
Förbättringar	0	-28 390	-29 000
Inventarier	-4 000	-3 646	-4 000
	-465 000	-492 456	-494 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-2 600 185	-3 327 369	-2 480 000
RÖRELSERESULTAT	1 412 815	713 003	1 504 000
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	4 728	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	97	0
Skatteränta ej skattepliktig	0	74	0
Låneräntor	-1 151 000	-1 088 861	-1 090 000
Räntekostnader skattekonto	0	-33	0
	-1 151 000	-1 083 995	-1 090 000
RESULTAT	261 815	-370 992	414 000

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar om ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se