

Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Navet 1 På Lindholmen
Org nr: 769620-8797



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Navet 1 På
Lindholmen får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 17%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 179% till 251%.

I resultatet ingår avskrivningar med 315 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 563 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lindholmen 31:4 i Göteborgs kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 37 lägenheter. Byggnaden är uppförda 2011. Fastigheternas adress är Lindholmsallén 51 Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	37

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal Motorcykelgarage	6
Antal p-platser	15

Total tomtarea 533 m²

Total bostadsarea 1 597 m²

Årets taxeringsvärde 52 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 52 000 000 kr

förvaltning enligt tecknat avtal.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 123 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Installationer	2016
Installationer	2017
OVK	2018

Planerat underhåll

	År
Stammar, avlopp, spolning	2021
Fasad, rökluckor, målning	2021
Tak, plåtdetaljer, målning	2021
Ventilation, OVK	2023
Ventilation, rengöring kanaler	2023
Energideklaration	2023

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Andreas Wikberg	Ordförande	2021
Christian Bergström	Kassör	2021
Jochem Groenenboom	Ledamot	2021
Amanda Rydin	Ledamot	2021

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anders Blom	Suppleant	2021
Henrik Mattsson	Suppleant	2021
Thomas Lindblom	Suppleant	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Vincent Wendén	Förtroendevald revisor 2021

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Christian Bergström	2021
Andreas Wikberg	2021
Jochem Groenenboom	2021
Thomas Lindblom	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 9 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 45 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2020-09-01 då den höjdes med 3 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Höjningen motiveras med att styrelsen har sett som nödvändigt att öka engagemang och intresse för att delta i styrelsen

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 864 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 514	1 463	1 471	1 432	1 406
Resultat efter finansiella poster	248	125	86	169	92
Årets resultat	248	125	86	169	92
Resultat exklusive avskrivningar	563	440	402	484	408
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	441	318	279	362	285
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	77	77	77	77	77
Balansomslutning	67 236	67 258	67 280	68 058	68 249
Soliditet %	70	70	69	69	68
Likviditet %	17	13	143	339	241
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	864	830	830	826	814
Lån, kr/m ²	12 430	12 569	12 796	13 289	13 445

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 935 000	784 163	8 513	124 648
Disposition enl. årsstämmobeslut			124 648	-124 648
Reservering underhållsfond		122 281	-122 281	
Ianspråktagande av underhållsfond		0	0	
Årets resultat				247 827
Vid årets slut	45 935 000	906 444	10 880	247 827

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	133 161
Årets resultat	247 827
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-122 281
Summa	258 707

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr	258 707
--	----------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 514 056	1 462 782
Övriga rörelseintäkter	Not 3	150 356	144 102
Summa rörelseintäkter		1 664 412	1 606 884
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-654 003	-700 605
Övriga externa kostnader	Not 5	-127 590	-132 209
Personalkostnader	Not 6	-52 786	-49 589
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-315 249	-315 249
Summa rörelsekostnader		-1 149 628	-1 197 652
Rörelseresultat		514 783	409 231
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 184	1 862
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 794	2 022
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-270 935	-288 467
Summa finansiella poster		-266 957	-284 583
Resultat efter finansiella poster		247 827	124 648
Årets resultat		247 827	124 648

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	65 950 225	66 265 473
Summa materiella anläggningstillgångar		65 950 225	66 265 473
Summa anläggningstillgångar		65 950 225	66 265 473
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	5 115	5 242
Övriga fordringar	Not 13	25 018	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	130 150	137 486
Summa kortfristiga fordringar		160 283	142 757
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 125 766	850 164
Summa kassa och bank		1 125 766	850 164
Summa omsättningstillgångar		1 286 049	992 921
Summa tillgångar		67 236 273	67 258 395

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 935 000	45 935 000
Fond för yttre underhåll		906 444	784 163
Summa bundet eget kapital		46 841 444	46 719 163
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		10 880	8 513
Årets resultat		247 827	124 648
Summa fritt eget kapital		258 707	133 161
Summa eget kapital		47 100 151	46 852 324
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 624 696	12 789 828
Summa långfristiga skulder		12 624 696	12 789 828
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 225 718	7 282 476
Leverantörsskulder	Not 17	43 009	105 192
Skatteskulder	Not 18	51 980	50 191
Övriga skulder	Not 19	960	1 336
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	189 759	177 047
Summa kortfristiga skulder		7 511 426	7 616 242
Summa eget kapital och skulder		67 236 273	67 258 395

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 380 456	1 326 132
Hyrer, garage	167 400	167 200
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-33 800	-30 550
Summa nettoomsättning	1 514 056	1 462 782

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Kabel-tv-avgifter	128 760	128 760
Övriga ersättningar	12 975	10 425
Fakturerade kostnader	5 620	3 660
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-3
Övriga rörelseintäkter	3 000	1 260
Summa övriga rörelseintäkter	150 356	144 102

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Reparationer	-122 933	-128 120
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 437	-50 191
Samfällighetsavgifter	-75 814	-50 562
Försäkringspremier	-22 549	-17 078
Kabel- och digital-TV	-128 525	-128 356
Serviceavtal	-7 567	-25 185
Obligatoriska besiktningar	-1 495	-1 454
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-2 250
Förbrukningsinventarier	-857	-1 164
Vatten	-68 499	-62 387
Fastighetsel	-61 635	-94 532
Uppvärmning	-48 696	-43 845
Sophantering och återvinning	-20 659	-32 499
Förvaltningsarvode drift	-68 336	-62 982
Summa driftskostnader	-654 003	-700 605

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-975	-3 292
Förvaltningsarvode administration	-88 831	-86 847
Lokalkostnader	-2 612	0
IT-kostnader	-1 429	-1 429
Arvode, yrkesrevisorer	-8 750	-8 750
Övriga förvaltningskostnader	0	-12 249
Kreditupplysningar	-6 035	-5 940
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-16 775	-9 535
Kontorsmateriel	0	-1 188
Telefon och porto	-453	-450
Bankkostnader	-1 730	-1 730
Övriga externa kostnader	0	-800
Summa övriga externa kostnader	-127 590	-132 209

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-32 849	-34 250
Övriga ersättningar	0	-4 410
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-7 075	0
Övriga kostnadsersättningar	0	-168
Sociala kostnader	-12 862	-10 761
Summa personalkostnader	-52 786	-49 589

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella- och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-315 249	-315 249
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-315 249	-315 249

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 184	1 862
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 184	1 862

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 611	1 838
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	183	184
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 794	2 022

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-270 935	-288 138
Övriga räntekostnader	0	-329
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-270 935	-288 467

Not 11 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	37 068 000	37 068 000
Mark	31 282 000	31 282 000
	68 350 000	68 350 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	68 350 000	68 350 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan
Vid årets början

Byggnader	-2 084 527	-1 769 278
	-2 084 527	-1 769 278

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-315 249	-315 248
	-315 249	-315 248

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 399 776	-2 084 526
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	65 950 225	66 265 473
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	34 668 225	34 983 473
Mark	31 282 000	31 282 000

Taxeringsvärden

Bostäder	42 000 000	42 000 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

	42 000 000	42 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>15 000 000</i>	<i>15 000 000</i>

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	5 115	5 242
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	5 115	5 242

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	25 018	29
Summa övriga fordringar	25 018	29

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 827	3 416
Förutbetalt förvaltningsarvode	22 917	22 208
Förutbetald renhållning	24 633	20 659
Förutbetald kabel-tv-avgift	32 358	32 165
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 415	59 039
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	130 150	137 486

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	538 571	536 960
Transaktionskonto	587 195	313 204
Summa kassa och bank	1 125 766	850 164

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	19 850 414	20 072 304
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-7 225 718	-7 282 476
Långfristig skuld vid årets slut	12 624 696	12 789 828

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,55%	2021-09-30	7 062 500,00	0,00	64 414,00	6 998 086,00
SWEDBANK	1,68%	2022-09-23	6 748 804,00	0,00	157 476,00	6 591 328,00
STADSHYPOTEK	1,22%	2022-09-30	6 261 000,00	0,00	0,00	6 261 000,00
Summa			20 072 304,00	0,00	221 890,00	19 850 414,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2021. Detta lån ska normalt redovisas som en kortfristig skuld. Föreningen har emellertid valt att redovisa detta lån som långfristigt, förutom den del som är planerad att amorteras under 2021. Föreningen har inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas.

Not 17 Leverantörsskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Leverantörsskulder	43 009	105 192
Summa leverantörsskulder	43 009	105 192

Not 18 Skatteskulder

	2020-12-31	2019-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	51 980	50 191
Summa skatteskulder	51 980	50 191

Not 19 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	1
Avräkning hyror och avgifter	300	300
Clearing	660	1 035
Summa övriga skulder	960	1 336

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	17 533	17 952
Upplupna elkostnader	6 868	9 241
Upplupna vattenavgifter	10 300	10 000
Upplupna värmekostnader	8 854	5 911
Övriga upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 635	10 300
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	140 569	123 643
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	189 759	177 047

21 Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 565 000	22 565 000

22 Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några ventualförpliktelser

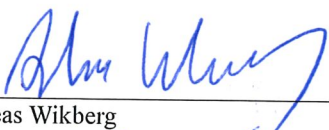
23 Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsens utgång har inga händelser, som I väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

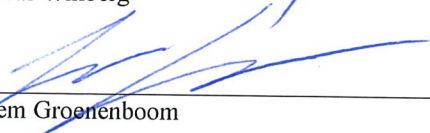
Styrelsens underskrifter

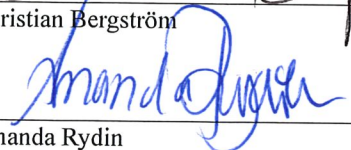
Göteborg 2021-03-25

Ort och datum

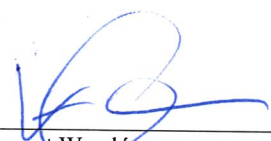

Andreas Wikberg


Christian Bergström


Jochem Groenenboom


Amanda Rydin

Min revisionsberättelse har lämnats - 2021-04-17


Vincent Wendén
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till styrelsen i Bostadsrättsföreningen Navet 1 på Lindholmen (769620-8797)

Jag har granskat årsbokslutet och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Navet 1 på Lindholmen för räkenskapsåret 2020. Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsboksluten.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalanden nedan.

Årsredovisingen har upprättats i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Jag tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 2021-04-17



Vincent Wendén

Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

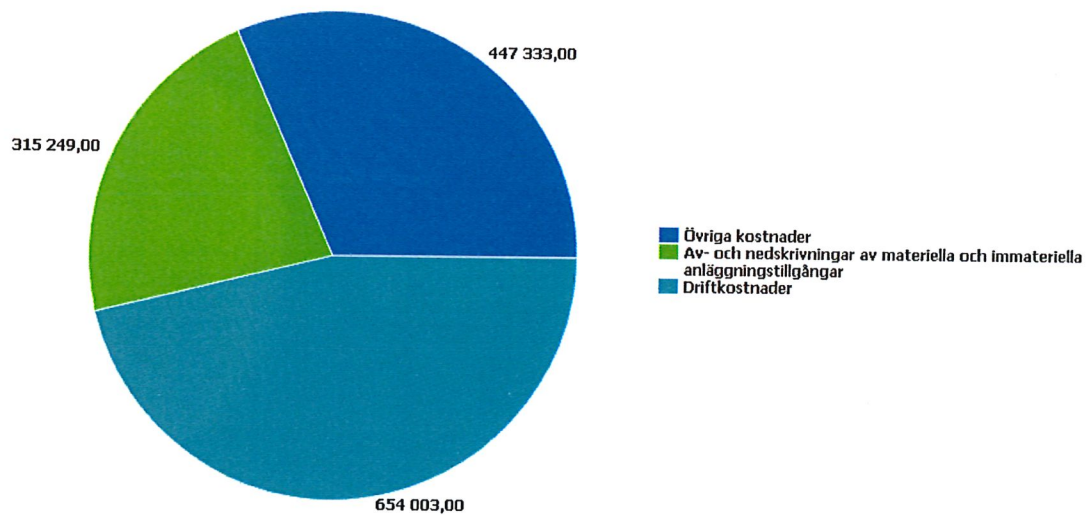
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

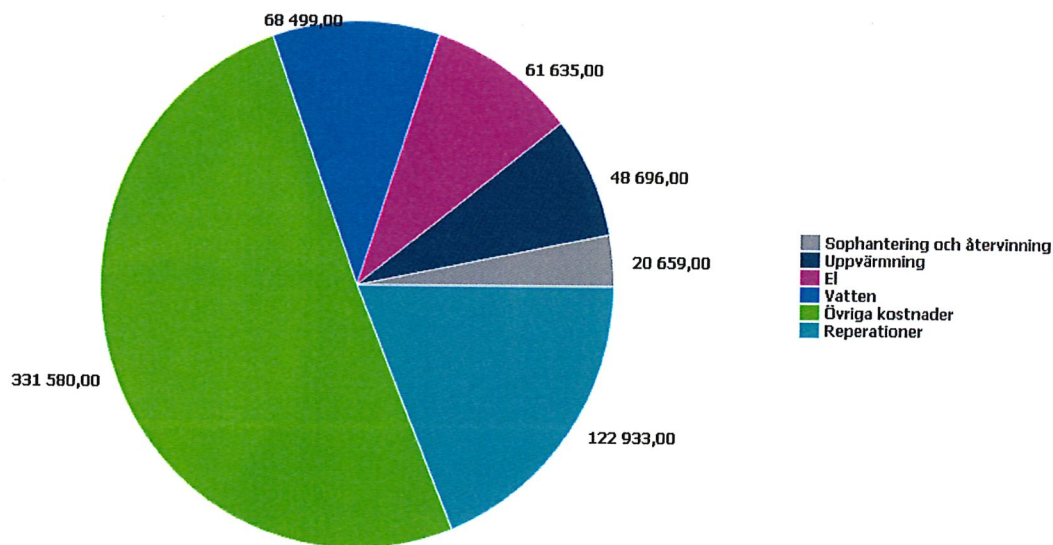
Nyckeltal

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	654 003	700 605
Övriga externa kostnader	127 590	132 209
Personalkostnader	52 786	49 589
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	315 249	315 249
Finansiella poster	266 957	284 583
Summa kostnader	1 416 585	1 482 235



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2020	2019
Yttre skötsel/fastighetsskötsel grund	0	2 709
Yttre skötsel/fastighetsskötsel extra	0	2 647
Serviceavtal	7 567	25 185
Inre skötsel/städ grund	68 336	57 625
Hissbesiktning	1 495	1 454
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	2 250
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	14 464	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	0	6 000
Rep install utg för köpta tj Värme	13 988	0
Rep install utg för köpta tj El	6 167	9 217
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	1 369	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	86 945	71 830
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	38 935
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	0	2 138
Fastighetsel	61 635	94 532
Uppvärmning	0	43 845
Fjärrvärme	48 696	0
Vatten	68 499	62 387
Sophämtning	20 659	32 499
Fastighetsförsäkring	22 549	17 078
Samfällighetsavgifter	75 814	50 562
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	128 525	128 356
Fastighetsskatt	26 437	50 191
Förbrukningsinventarier	0	1 164
Förbrukningsmaterial	857	0
Summa driftkostnader	654 003	700 605



BRF Navet 1 På Lindholmen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Navet 1 På Lindholmen i samarbete
med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

