



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Navet 3 på Lindholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
.....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 7
Resultatdisposition .....	s. 7
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 12</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 19</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-31 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LINDHOLMEN 31:2	2011	GÖTEBORG

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

A Gallagher Proinova/If

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

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010-2011 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 4 451 kvm och 1 lokal om 185 kvm. Byggnadernas totalyta är 4 651 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Per Rosén	Ordförande
Hans Jonasson	Huvudansvarig revisor
Susanne Versén	Sekreterare (extern)
Hans Brohmé	Styrelseledamot
Julios Dragutin Fleten	Styrelseledamot
Roland Österberg	Styrelseledamot
Jayanthi Gunnarsson	Suppleant
Peter Fahar	Suppleant

### Valberedning

Jan Hallman (sammanställande)  
Joakim Sandberg

### Firmateckning

Två i förening av styrelseledamöterna

### Revisorer

Hans Jonasson Extern revisor  
Rikard Sahle Extern revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2074.  
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

### Utförda historiska underhåll

- 2025 ● En större reparation av hissen i 59:an
  - Ny hemsida lanserad
  - Spolning av avloppsstammarna/avloppsrör
  - Styrelsens årliga fastighetsbesiktning/statuskontroll genomfördes den 17 sept 2025

- 2025-2026 ● Inbyggnad av gården genom samfälligheten Vimpeln

### Planerade underhåll

- 2026 ● Åtgärd av läckage på terras i 59:an

### **Avtal med leverantörer**

Besiktning av hissar	Kiwa Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
El	Göteborg Energi Din El AB
Fastighetsförsäkring	Gallagher/Proinova/If
Fastighetslån	Swedbank
Fiber	ITUX
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Jourverksamhet	Låsinväst Svenska AB
Kontroll och service av brandskydd	Presto
Laddstolpar P-platser i garaget	ChargeNode
Revision	Frejs Revisioner AB
Service av APTUS passer- och bokningssystem	Paralarm
Service av hissar	Schindler Hissar
Sophantering	Lindholmen Sopsug Samfällighetförening
Städning av gemensamma utrymmen	ADA Servicepartner
Teknisk förvaltning	SBC/Esplanad
Teknisk förvaltning	TFF BAS
TV/Telefon/Bredband	Tele 2
Värmepumpanläggning	Kungälv's Rörläggeri AB (Avslutas 2026-01-10)
Vatten och avlopp	Göteborgs Stad

### **Medlem i samfällighet**

Föreningen är medlem i Vimpelns Samfällighetsförening, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar förvaltning av gård och garage. Föreningen ingår också i samfälligheten Lindholmssopsug G:08 med en andel av ca 2%.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

- Omläggning av avskrivningsregel från K2 till K3 vilket väsentligen ökar årets avskrivning och därmed påverkat årets resultat.
- Föreningen har tillsammans med Brf Navet 1 och 2 under året anlitat en fastighetsjurist som har hjälpt föreningarna att driva att alla fel vid besiktning av våra fasader har åtgärdats. Genom att föreningarna har gjort detta tillsammans så har jurist kostnaden kunna hållas nere.
- Föreningen har under året anlitat ett konsultföretag som har hjälpt oss att utreda orsaken till att vi har ett vattenläckage från terrassen på 59:an.

### Förändringar i avtal

Serviceavtal med Kungälv's Rör har sagts upp (upphör 2026-01-10).

Ny VVS entreprenör eftersöks.

### Övriga uppgifter

- Styrelsen tittar på möjligheten att inför ett gemensamt el-abonnemang för föreningen tillsammans med alla lägenheter.
- Under 2026 kommer det vattenläckaget på terrassen på 59:an att åtgärdas. Kontrakt är tecknat med entreprenör som skall åtgärda vattenläckaget.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 89 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	4 628 866	4 593 478	4 089 182	4 039 097
Resultat efter fin. poster	-784 265	159 778	341 137	-370 992
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	4 729 655	4 227 453	3 725 251	3 464 928
Taxeringsvärde	144 154 000	166 612 000	166 612 000	166 612 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	884	884	773	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,0	85,4	77,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 787	12 876	12 965	12 988
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	12 237	12 322	12 407	12 471
Sparande / kvm totalyta, kr	174	134	202	93
Elkostnad / kvm totalyta, kr	37	37	34	27
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	52	73	53	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	43	41	34	29
Energikostnad / kvm totalyta, kr	131	152	121	125
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,73	2,74	2,11	-
Räntekänslighet (%)	14,47	14,57	16,78	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Den främsta orsaken till förlust är övergången från K2 till K3. Detta har gjort att avskrivning av byggnaden ökat med drygt 1 mkr.

Även stora kostnader för jurist och konsult är också en orsak till förlusten då den inte fanns med i budgeten.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	116 165 000	-	-	116 165 000
Fond, yttre underhåll	4 227 453	-	502 202	4 729 655
Balanserat resultat	-893 457	159 778	-502 202	-1 235 881
Årets resultat	159 778	-159 778	-784 265	-784 265
<b>Eget kapital</b>	<b>119 658 774</b>	<b>0</b>	<b>-784 265</b>	<b>118 874 509</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-733 679
Årets resultat	-784 265
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-502 202
<b>Totalt</b>	<b>-2 020 146</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	48 808
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-1 971 338</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 632 218	4 593 479
Övriga rörelseintäkter	3	0	15 098
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 632 218</b>	<b>4 608 577</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 615 754	-1 934 828
Övriga externa kostnader	9	-562 888	-377 421
Personalkostnader	10	-141 187	-118 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 543 092	-460 416
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 862 921</b>	<b>-2 890 943</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>769 297</b>	<b>1 717 634</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 392	20 660
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 561 954	-1 578 516
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 553 562</b>	<b>-1 557 856</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-784 265</b>	<b>159 778</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-784 265</b>	<b>159 778</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	170 579 876	172 122 968
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	50 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>170 629 876</b>	<b>172 122 968</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>170 629 876</b>	<b>172 122 968</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		118 084	54 391
Övriga fordringar	15	6 226 261	6 100 564
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	266 317	65 973
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>6 610 662</b>	<b>6 220 928</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>6 610 662</b>	<b>6 220 928</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>177 240 539</b>	<b>178 343 896</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		116 165 000	116 165 000
Fond för yttre underhåll		4 729 655	4 227 453
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>120 894 655</b>	<b>120 392 453</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-1 235 881	-893 457
Årets resultat		-784 265	159 778
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-2 020 146</b>	<b>-733 679</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>118 874 509</b>	<b>119 658 774</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	36 889 000	56 915 000
Övriga långfristiga skulder		10 000	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 899 000</b>	<b>56 915 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	19	20 026 000	396 000
Leverantörsskulder		115 141	101 857
Skatteskulder		255 608	251 818
Övriga kortfristiga skulder		102 973	99 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	967 308	921 447
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>21 467 030</b>	<b>1 770 122</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>177 240 539</b>	<b>178 343 896</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>769 297</b>	<b>1 171 634</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 543 092	460 416
	<b>2 312 389</b>	<b>2 178 050</b>
Erhållen ränta	8 392	20 660
Erlagd ränta	-1 566 088	-1 658 144
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>754 693</b>	<b>540 566</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-253 909	-119 031
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	71 042	-122 720
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>571 826</b>	<b>298 815</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-50 000	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-50 000</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-396 000	-396 000
Depositioner	10 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-386 000</b>	<b>-396 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>135 826</b>	<b>-97 185</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>5 937 505</b>	<b>6 034 690</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>6 073 331</b>	<b>5 937 505</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Navet 3 på Lindholmen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,88 %
Yttertak	8,48 %
Fasader	3,59 %
Balkonger	6,22 %
Fönster	2,03 %
Stamledningar VA	2,59 %
Stamledningar Värme	1,33 %
Styr & övervakning	7,77 %
Ventilation	8,48 %
El	2,59 %
Hissar	4,91 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

<b>NOT 2, NETTOOMSÄTTNING</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Årsavgifter bostäder	3 800 676	3 800 676
Rabatter p-platser/garage	0	-950
Hysesintäkter lokaler, moms	249 228	244 992
Hysesintäkter p-plats	364 642	366 073
Hysesintäkter p-plats, moms	7 200	7 200
Deb. fastighetsskatt, moms	912	972
Bredband	133 920	133 920
Hyses-/avgiftsbortfall lokaler, moms	-41 666	0
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-59 841
Varmvatten, moms	3 332	0
Elintäkter laddstolpe moms	44 813	41 336
Uppvärmning	6 668	0
Uppvärmning, moms	13 336	16 670
Drift, moms	1 668	0
Övriga intäkter	400	1 400
Övernattnings-/gästlägenhet	13 500	14 100
Dröjsmålsränta	541	177
Pantsättningsavgift	14 655	6 589
Överlåtelseavgift	7 350	15 763
Administrativ avgift	588	245
Andrahandsuthyrning	1 470	4 157
Vidarefakturerade kostnader	4 071	0
Vidarefakturerade kostnader, moms	4 908	0
Öres- och kronutjämning	6	1
<b>Summa</b>	<b>4 632 218</b>	<b>4 593 479</b>

<b>NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Övriga intäkter	0	15 098
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>15 098</b>

#### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 193	6 489
Städning enligt avtal	53 395	51 228
Städning utöver avtal	0	5 203
Besiktningar	0	4 954
Hissbesiktning	3 458	3 294
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	17 980
Brandskydd	28 885	9 522
Gårdkostnader	2 419	726
Garage/parkering	1 240	620
Serviceavtal	81 402	72 701
Mattvätt/Hyrmattor	36 168	40 479
Förbrukningsmaterial	4 114	0
<b>Summa</b>	<b>214 274</b>	<b>213 197</b>

#### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	3 179	0
Hyseslokaler	0	9 219
Dörrar och lås/porttele	12 831	21 180
VVS	34 156	4 160
Värmeanläggning/undercentral	9 135	56 108
Ventilation	5 497	8 855
Elinstallationer	0	17 980
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	3 169
Hissar	67 060	0
Garage/parkering	10 278	0
Vattenskada	23 417	264 829
Skador/klotter/skadegörelse	2 926	0
<b>Summa</b>	<b>168 479</b>	<b>385 499</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	0
VVS	48 807	0
<b>Summa</b>	<b>48 808</b>	<b>0</b>

<b>NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
El	168 857	171 561
Uppvärmning	240 716	341 635
Vatten	198 930	192 004
Sophämtning/renhållning	17 767	97 212
<b>Summa</b>	<b>626 270</b>	<b>802 411</b>

<b>NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Fastighetsförsäkringar	35 880	59 579
Kabel-TV	20 498	99 750
Bredband	117 741	0
Samfällighetsavgifter	255 377	247 212
Fastighetsskatt	128 428	127 180
<b>Summa</b>	<b>557 924</b>	<b>533 721</b>

<b>NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Tele- och datakommunikation	1 101	8 068
Juridiska åtgärder	90 127	0
Inkassokostnader	4 728	2 344
Revisionsarvoden extern revisor	24 372	27 049
Styrelseomkostnader	2 269	0
Fritids och trivselkostnader	0	2 942
Föreningskostnader	4 755	10 290
Förvaltningsarvode enl avtal	176 334	224 778
Överlåtelsekostnad	10 225	22 066
Pantsättningskostnad	19 285	12 879
Korttidsinventarier	0	1 099
Administration	8 550	13 607
Konsultkostnader	212 988	50 673
Tidningar och facklitteratur	1 625	1 625
Bostadsrätterna Sverige	6 530	0
<b>Summa</b>	<b>562 888</b>	<b>377 421</b>

<b>NOT 10, PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Styrelsearvoden	117 600	90 000
Arbetsgivaravgifter	23 587	28 278
<b>Summa</b>	<b>141 187</b>	<b>118 278</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	1 561 412	1 578 516
Kostnadsränta skatter och avgifter	542	0
<b>Summa</b>	<b>1 561 954</b>	<b>1 578 516</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	178 311 897	178 311 897
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>178 311 897</b>	<b>178 311 897</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-6 188 929	-5 728 513
Årets avskrivning	-1 543 092	-460 416
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-7 732 021</b>	<b>-6 188 929</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>170 579 876</b>	<b>172 122 968</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>85 944 000</i>	<i>85 944 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	106 311 000	110 724 000
Taxeringsvärde mark	37 843 000	55 888 000
<b>Summa</b>	<b>144 154 000</b>	<b>166 612 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	36 463	36 463
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>36 463</b>	<b>36 463</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-36 463	-36 463
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-36 463</b>	<b>-36 463</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	50 000	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>50 000</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	152 930	147 490
Momsavräkning	0	3 439
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	12 129
Transaktionskonto	5 014 940	4 867 205
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
<b>Summa</b>	<b>6 226 261</b>	<b>6 100 564</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	207 234	26 011
Förutbet fast skötsel	0	1 240
Förutbet försäkr premier	17 944	0
Förutbet kabel-TV	5 158	5 115
Förutbet bredband	29 180	28 858
Förutbet förvaltning	0	3 099
Upplupna intäkter	6 801	1 650
<b>Summa</b>	<b>266 317</b>	<b>65 973</b>

<b>NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Swedbank	2026-09-25	4,32 %	19 828 000	20 224 000
Swedbank	2027-09-24	2,50 %	20 620 000	20 620 000
Swedbank	2030-09-25	1,11 %	16 467 000	16 467 000
<b>Summa</b>			<b>56 915 000</b>	<b>57 311 000</b>
Varav kortfristig del			20 026 000	396 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 54 935 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	17 174	4 195
Uppl kostn el	20 940	19 715
Uppl kostnad Värme	28 661	33 505
Uppl kostn räntor	332 798	336 932
Uppl kostn vatten	17 039	16 954
Uppl kostnad Sophämtning	2 454	0
Uppl kostnad arvoden	117 600	90 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	47 450	38 778
Förutbet hyror/avgifter	383 192	381 368
<b>Summa</b>	<b>967 308</b>	<b>921 447</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	62 063 000	62 063 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-11.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Hans Brohmé  
Styrelseledamot

---

Julios Dragutin Fleten  
Styrelseledamot

---

Per Rosén  
Ordförande

---

Roland Österberg  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Frej Revisorer AB  
Hans Jonasson  
Extern revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.03.2026 13:40

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 11.03.2026 10:53

**DOCUMENT ID:**

rJl4osnRtZx

**ENVELOPE ID:**

By4soh0Ybg-rJl4osnRtZx

**DOCUMENT NAME:**

Brf Navet 3 på Lindholmen, 769620-4689 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

**SHA-512:**

14ef56e03f14946bd733f4005e12d047bb59bc4c0c64de3ac26985438820745a6ea0518cc26daca949f0e1ef71016f8429b0accfc6d6d88a4ba9abb77bd0e08f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant








eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERNST ROLAND ÖSTERBERG rolandosterberg52@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 10:57 11.03.2026 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 80.217.197.176
2. HANS SIGVARD BROHMÉ hans.brohme@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 11:01 11.03.2026 10:55	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.16.76
3. Julios Dragutin Fleten juliusfleten@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 11:40 11.03.2026 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 170.102.114.131
4. PER GÖSTA DAVID ROSÉN tangen04.pr@gmail.com	 Signed Authenticated	11.03.2026 13:21 11.03.2026 12:44	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.16.120
5. HANS JONASSON hjn@frejs.se	 Signed Authenticated	11.03.2026 13:40 11.03.2026 13:37	eID Low	Swedish BankID IP: 80.252.209.68

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

**To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.**



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Navet 3 på Lindholmen

Org.nr 769620-4689

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Navet 3 på Lindholmen för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### *Revisorns ansvar*

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk

inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Navet 3 på Lindholmen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Frejs Revisorer AB

---

Hans Jonasson  
Auktoriserad revisor



# Verification appendix

Finalized at: 2026-03-11 13:46:18 CET

**RESLY**

**Title:** Revisionsberättelse 2025 Brf Navet 3 på Lindholmen.pdf

**Initiated By:** hjn@frejs.se (hjn@frejs.se) via Frejs Revisorer AB 5565646451

**Signees:**

- Hans Jonasson signed at 2026-03-11 13:46:17 CET with Swedish BankID (19660322-XXXX)

*Digital signing service provided by <https://www.resly.se>. The original document, raw signatures and the event logs are attached as hidden attachments to this document. Open this document in Adobe Reader to verify the signature. The certificate used to sign this document is issued by Entrust for Resly AB and is listed in the European Union Trusted Lists (EUTL). Printed version of this document is not legally valid.*

ID: 69b163df226aeaa3d18a17d7 Digest: 9pERXAadzR7keCfrIdp9tZLj1Oec/J0Z7m2WyYFbY68=

Signed document (9pERXA)