



Brf NAVIGATÖREN

Årsredovisning
2024/2025



r1Z3Ll1qebx-SJCLlyqx-l

Årsredovisning för

Brf Navigatören

716418-7697

Räkenskapsåret
2024-07-01 - 2025-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-10
Resultaträkning	11
Balansräkning	12-13
Kassaflödesanalys	14
Noter	15-21
Underskrifter	22

Styrelsen för Brf Navigatören (716418-7697) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01-2025-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Ordförande har ordet

Kära medlemmar,

Det gångna året har präglats av både utveckling och en del gemenskap i vår förening. Tack vare ert engagemang, er förståelse och ert samarbete har vi kunnat fortsätta förvalta och förbättra vår boendemiljö på ett hållbart sätt.

Under året skedde även ett ordförandeskifte. Efter att Erica Nilsson, som under lång tid gjort ett uppskattat arbete för föreningen, flyttade, fick jag förtroendet att ta över som ordförande från och med den 1 augusti. Jag vill här rikta ett varmt tack till Erica för hennes fina insatser och det engagemang hon bidragit med till vår förening.

Styrelsens arbete har under året fokuserat på att både vårda och utveckla våra fastigheter, samtidigt som vi fortsatt att hålla en god dialog med er medlemmar. Vi är stolta över den gemenskap som finns i föreningen - något som gör vårt boende trivsamt och attraktivt.

Ett särskilt tack vill vi rikta till alla er som, på olika sätt och i olika omfattning, bidragit till vår gemensamma trivsel och trygghet. Ert engagemang gör skillnad i vardagen och skapar förutsättningar för en väl fungerande och välmående bostadsrättsförening.

Vi vill också rikta ett varmt tack till Trädgårdsgruppen för deras fina engagemang, planering och plantering under året. Deras insats bidrar starkt till att skapa en vacker och trivsam utemiljö. Vi hoppas att alla medlemmar ser våra planteringar som gemensamma och känner delaktighet i att vårda och uppskatta dem.

Sedan den 1 juli 2024 har Svensk Utemiljö tagit över skötseln av våra gårdar, och jag vill passa på att uttrycka hur nöjd jag är med samarbetet. Jag har ett stort förtroende för deras kunskap, engagemang och det arbete de gör för att hålla våra gårdar välskötta och inbjudande.

Dessutom vill vi rikta ett särskilt tack till de medlemmar som engagerade sig i upprustningen av övernattningsrummet. Ert initiativ och arbete har gjort stor skillnad och bidragit till att skapa en mer trivsam och funktionell gemensam lokal för föreningen.

Vi vill även framföra vårt varma tack till gruppen som sköter Återbruksrummet. Genom ert engagemang och ert arbete med att hålla ordning och inspirera till återbruk bidrar ni till både hållbarhet, gemenskap och ett mer omtänksamt boende.

Under året har vi inte haft några större underhåll eller renoveringar, förutom vissa mindre arbeten i hyreslokalerna. Det planerade underhållet av garagetaken behövde göras om då det initiala upplägget

var felplanerat. Styrelsen har därför tagit fram en ny projektplan, både för detta arbete och för framtida underhåll av taken på våra fastigheter.

Vi har även sagt upp avtalet med vår nuvarande förvaltare. Arbetet med att ta in offerter från flera olika aktörer, inklusive den nuvarande förvaltaren, pågår för närvarande.

Planering, projektplaner och upphandlingar för kommande underhåll och reparationer är ett pågående arbete som styrelsen prioriterar för att säkerställa föreningens långsiktiga behov.

Det fortsatt oroliga världsläget har påverkat oss, inte minst genom ökade kostnader för våra lån. Trots detta ser vi en ljusning mot slutet av året, då vi har lyckats förhandla fram förbättrade lånevillkor som stärker föreningens ekonomi framåt.

Jag ser fram emot det kommande året med tillförsikt och hoppas på fortsatt gott samarbete, engagemang och gemenskap i vår förening. Tillsammans skapar vi den trivsel och trygghet som gör vårt boende så värdefullt.

Hälsningar

Ulrika Persson, styrelseordförande

Uppgifter om föreningen

Brf Navigatören bildades och registrerades som bostadsrättsförening i augusti 1984. Husen byggdes av Anders Diös AB och arkitekt var Malmqvist och Skoogh AB.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-15. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen består av tre kvarter intill Skarpnäcks sportfält, kvarter Navigatören (gård ett), kvarter Flygkaptenen (gård två) och kvarter Flygfyrén (gård tre). I föreningen finns 331 bostadsrättslägenheter och tre hyreslokaler. På gårdarna finns tre byggnader med var sin gemensam lokal: en festlokal och ett övernattningsrum som båda kan bokas mot avgift samt ett gym med tillhörande bastu, som de boende kan ansluta sig till mot en årsavgift.

På gård ett och gård tre finns garage där föreningens medlemmar kan hyra garageplats. I garaget finns 32 laddplatser till elbilar finns installerade. Under garagen finns skyddsrum. I skyddsrummet under garaget på gård ett finns en grovtvättmaskin, ett pingisrum och en lokal för snickeri och måleri.

Varje kvarter har en parkliknande innergård med lekpark för mindre barn. Kombinationen av park och lekpark är medvetet vald, och är en kompromiss för att tillfredsställa olika viljor och behov hos föreningens medlemmar. I närområdet finns såväl kommunala lekparkar som omfattande grönområden.

Ekonomi

Styrelsens uppdrag är att förvalta föreningens tillgångar på ett hållbart och ekonomiskt sätt. Vårt mål är att säkerställa långsiktig stabilitet och effektiv förvaltning av föreningens fastigheter, med fokus på både ekonomisk hållbarhet och långsiktig kvalitet i vårt underhållsarbete.

Sedan juli 2019 har föreningen implementerat en underhållsplan för våra fastigheter, utvecklad i samarbete med förvaltaren Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Planen ger en detaljerad översikt över vilka delar av fastigheten som behöver underhållas under de kommande 50 åren, samt en uppskattning av de ekonomiska kostnaderna för detta underhåll.

Underhållsplanen är ett centralt verktyg för att förutse och planera framtida underhållsåtgärder på ett systematiskt sätt. Genom att förutse kommande underhållsbehov kan föreningen fördela resurserna på

ett effektivt sätt och säkerställa att fastigheterna hålls i gott skick över tid. Styrelsen ser årligen över underhållsplanen och arbetar med den för att säkerställa att den är aktuell inför varje räkenskapsårs budgetarbete.

Föreningen tillämpar redovisningsregelverket K3, vilket innebär att vi följer specifika riktlinjer för redovisning av fastigheter och deras underhåll. Enligt K3 delas byggnader upp i olika komponenter som skrivs av i takt med att respektive komponent slits ut. Detta tillvägagångssätt gör att kostnaderna för utbyten av komponenter fördelas över tiden genom avskrivningar istället för att påverka resultatet genom stora engångsposter.

Denna metod bidrar till att resultatet blir jämnare och mer rättvisande över åren, genom att spegla de faktiska kostnaderna för slitage och underhåll på ett mer balanserat sätt. Detta tillvägagångssätt gör det också möjligt för föreningen att undvika kraftiga svängningar i resultatet och ger en mer förutsägbar finansiell bild.

Det ekonomiska resultatet för det gångna året redovisas i årsredovisningen. För detaljerad information om föreningens finansiella ställning och resultat, vänligen se årsredovisningens resultat- och balansräkning.

Styrelsen fortsätter att arbeta för att upprätthålla en hög standard i förvaltningen av föreningens tillgångar och säkerställa långsiktig finansiell stabilitet. Vi ser fram emot att fortsätta vår strävan efter att tillhandahålla välskötta och hållbara fastigheter för föreningens medlemmar.

Styrelsen har bestått av:

Erica Nilsson, ordförande
Ulrika Persson, ledamot
Isaac Abushaban, ledamot
Kristian Johansson, ledamot fr o m 28/11
Sandra Valenca, ledamot fr o m 28/11
Almira Nezirevic, ledamot fr o m 28/11
Ann Lafrenz, suppleant, fr o m 28/11

Arne Forslund, ledamot, t o m 27/11
Lennart Augustsson, ledamot, t o m 27/11
Kajsa Pålsson, ledamot, t o m 27/11

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-30. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Flygfyren 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Skarpnäcks Allé 2-8 / Sportflygargatan 3-7 / Vinggatan 10-14.
Flygfyren 1 byggdes år 1986.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2035-06-30

Föreningen äger fastigheten Navigatören 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Drakflygargatan 3-9 / Drakflygargatan 6 / Skarpnäcks Allé 1 / Vinggatan - Sportflygargatan / Vinggatan 22-34.

Navigatören 1 byggdes år 1986.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2034-12-31.

Föreningen äger fastigheten Flygkaptenen 1 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Drakflygargatan 2-6 / Drakflygargatan 2-8 / Skarpnäcks Allé 1 / Skarpnäcks allé 3-9 / Vinggatan 16-20. Flygkaptenen 1 byggdes år 1986.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2035-06-30.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
331	Lägenheter, bostadsrätt	26 340
3	Lokaler, hyresrätt	1 106
9	Antal p-platser	
205	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2024-11-27. På stämman deltog 58 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Almira Nezirevic	Ledamot
Sandra Dunkelberg Valenca	Ledamot
Kristian Johansson	Ledamot
Isaac Abushaban	Ledamot
Anne Lafrenz	Suppleant
Ulrika Persson	Ledamot, Ordförande från 1/8-25
Erica Nilsson	Ordförande, avgick 1/8-25,

Föreningens firma tecknas av Kristian Johansson och Ulrika Persson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Torbjörn Larsson på Azets Revision & Rådgivning AB, Anna Lindqvist har varit medrevisor.

Valberedningen har utgjorts av Anders Törnkvist, Lennart Augustsson, Marika Kurlberg och Mats Hermansson.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

Större framtida planerade underhåll

År	Åtgärd
2026-2029	Renovering garage och hustak

Årsavgifter

Avgifterna höjdes från och med 2024-07-01 med 5 procent.

Avgifterna har beslutats att höjas med 5 procent från och med 2026-01-01.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 466 st. Under året tillkom en medlem och tre lämnade. Vid årets slut var antalet medlemmar 464 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Trädgårdsförvaltning	Svensk Utemiljö AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat och balansräkning

I resultaträkningen framgår att årets resultat är -3 708 908 kronor mot förra årets -2 662 403 kronor. Årets avskrivningar är 7 049 012 kronor mot föregående år 7 016 845 kronor.

I övrigt ligger driftskostnader på ungefär samma nivå som föregående. Intäkterna 26 058 481 kronor vilket är högre än föregående år 24 621 763 kronor beroende på höjda årsavgifter 1 juli - 24.

I balansräkningen framgår att belåningsgraden har under redovisningsåret har fördelats om mellan kortfristiga 41 895 737 som är rörliga lån och långsiktiga skulder 89 993 693 som är bundna lån. Då långa räntor förbättrats under året efter en lång tid av höga räntor har styrelsen låst en större del av lånen.

Lån, placeringar och avgiftsförändring

Föreningens lånesumma var vid utgången av verksamhetsåret 131,819 miljoner kronor. Räntorna på lånen vid verksamhetsårets slut varierade mellan 2,48% och 4,47%. Aktuella lån och räntelägen presenteras i not 13 i årsredovisningen. Amorteringen har under verksamhetsåret varit 2,215 miljoner kronor. Räntekostnaderna har ökat med 3,404 miljoner kronor jämfört med föregående redovisningsår. Under året har likvida överskott placerats hos SBAB, fördelat på sparkonto och placeringskonton med bindningstid på 3 mån. Räntesatsen var 1,5% resp 2,5% vid årets slut

Inflationen tillssammas med fortsatt höjda riksbanksräntor har för oss inneburit än ökande kostnader och stigande låneräntekostnader, vilket utgjorde beslut om höjning av lägenhetsavgifter med 5% från 1 juli -24.

Gemensamhetslokaler

Styrelsen har tagit över det fulla ansvaret för både övernattningsrummet och festlokalen. Uppdragen för de tidigare kontaktpersonerna avslutades vid årsskiftet. Övernattningsrummet har genomgått en omfattande renovering, och nya möbler har köpts in. Initiativet till detta togs av två medlemmar, som även deltog aktivt i delar av arbetet.

Gymmet och bastun har fortsatt sina utsedda kontaktpersoner, som ansvarar för den löpande skötseln på uppdrag av styrelsen.

Föreningen har dessutom ett återbruksrum som drivs av kontaktpersoner samt fyra skyddsrum och två grovsoprum.

Information till föreningens medlemmar

Information till medlemmarna publiceras löpande på föreningens hemsida och skickas även ut via e-post. Resultatet av styrelsens kampanj under föregående år, som syftade till att få fler medlemmar att registrera sig på hemsidan, har hållit i sig. I dag finns cirka 400 prenumaranter registrerade, motsvarande 328 unika hushåll, som tar del av våra utskick.

Väsentlig information anslås dessutom i trapphusen.

Medlemsmöten har hållits i festlokalen den 24 september 2024 samt den 20 maj 2025, med omkring 25 deltagande medlemmar vid vardera tillfälle.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har föreningen godkänt 18 överlåtelse. Vidare har fem andrahandsuthyrningar varit godkända och pågått under året.

Utemiljö

Arbetet med att öka antalet blommor och förlänga blomningsperioden på våra gårdar har fortsatt under året, drivet av trädgårdsgruppen som består av både engagerade medlemmar och en representant från styrelsen.

De ängar som anlades på gård 2 och 3 har förändrats under året. Endast ängen på gård 3 finns kvar och har vidareutvecklats. Under våren såddes nya blomsterfrön och ängsblandningar med målet att skapa blomning under hela sommaren och locka pollinerare. Även perenner har planterats i området. På gård 2 har en rabatt utvecklats vidare, där medlemmar fortsatt att planera och plantera. Vid grillplatserna på gård 2 och 3 har odlingslådor med kryddväxter placerats ut - ett uppskattat inslag bland många medlemmar.

Styrelsen är mycket nöjd med samarbetet med Svensk Utemiljö, som från och med den 1 juli 2024 ansvarar för skötseln av våra gårdar. Under året har de lärt känna områdets växtlighet, gått igenom samtliga planteringar och gjort vissa uppdateringar. De har även sett över trädbeståndet och tagit fram en plan för beskärning. Arbetet med att bevara och vidareutveckla våra levande och grönskande gårdar fortsätter.

Fågelskyddsgruppen har, liksom tidigare år, genomfört förebyggande åtgärder för att undvika häckande måsar på våra tak - med lyckat resultat.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat beror i första hand på stora avskrivningskostnader som inte påverkar föreningens likviditet.

Föreningens förlust uppkommer från de stora ränteutgifterna för lånen på ca 6 miljoner. Samt den årliga avskrivningen belastar resultatet negativt med ca 6.2 miljoner då det inte gjorts större investeringar i underhåll under året. Kassaflödet är positivt och de likvida medlen ökar med 1,74 miljoner kronor. Föreningen har planerat en avgiftshöjning om 5% från och med 1 januari 2026 samt infört effektivisering av vattenkostnader som beräknas spara ca 250 tkr per år.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022
Nettoomsättning (tkr)	26 058	24 229	22 614	22 241
Resultat efter fin.poster (tkr)	-3 748	-2 662	-2 546	-1 587
Soliditet (%)	16	18	19	19

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	829	786	723	742
Skuldsättning per BR-yta (kr)	5 005	5 074	5 168	5 488
Skuldsättning per totalyta (kr)	4 803	4 870	4 961	5 260
Sparande per kvm totalyta (kr)	120	206	203	255
Räntekänslighet (%)	6	6	7	7
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	214	196	167	169
Årsavgifter i % av totala rörelseintäkter (%)	84	84	82	84

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Information om nya nyckeltal

Till följd av en lagförändring ska årsredovisningar från år 2023 avseende bostadsrättsföreningar innehålla tillägg av nyckeltal som beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi för att få en klarare bild av ekonomin och att kunna jämföra med andra föreningar:

Årsavgifter 500-800/kvm är normalt, man bör se upp över 1 000 kr/kvm

Skuldsättning under 8 000/kvm är en bra siffra, man bör se upp över 15 000 kr/kvm

Sparande över 200/kvm är bra, man bör se upp under 120 kr/kvm

Räntekänslighet ger en rekommenderad höjning av årsavgifter om räntan skulle stiga med 1% (under 5 % är en mycket bra siffra, se upp över 10 %)

Energi ca 200/kvm är en normal siffra med dagens taxebundna kostnader

Årsavgifter i % av totala intäkter visar hur många % av totalen som är årsavgifter ställt mot lokaler, garage och övriga intäkter

Förändring eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	18 872 018	108 125	7 568 952	5 739 926	-2 662 403	29 626 618
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			2 340 678	-2 340 678		
Balanseras i ny räkning				-2 662 403	2 662 403	
Upplåtelse av						
Årets resultat					-3 748 064	-3 748 064
Belopp vid årets utgång	18 872 018	108 125	9 909 630	736 845	-3 748 064	25 878 554
Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital			
28 889 773			-3 011 219			

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	736 845
Årets resultat	-3 748 064
Totalt	-3 011 219

Avsättning till yttre fond	3 668 685
Uttag ur yttre fond	-10 711
Balanseras i ny räkning	-6 669 193
Summa	-3 011 219

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Nettoomsättning	2	26 058 481	24 229 186
Övriga rörelseintäkter	3	424 850	392 577
		26 483 331	24 621 763
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-16 470 936	-16 385 815
Övriga externa kostnader	5	-103 290	-358 866
Personalkostnader	6	-659 839	-391 768
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-7 049 012	-7 016 815
Rörelseresultat		2 200 254	468 499
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		118 912	85 355
Räntekostnader till låneinstitut		-6 067 230	-3 216 257
Resultat efter finansiella poster		-3 748 064	-2 662 403
Resultat före skatt		-3 748 064	-2 662 403
Årets resultat		-3 748 064	-2 662 403

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	153 109 162	159 372 688
Maskiner, inventarier och installationer	8	2 438 690	2 580 396
		155 547 852	161 953 084
Summa anläggningstillgångar		155 547 852	161 953 084
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		95 163	8 015
Övriga fordringar	9	27 413	57 583
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	985 054	1 075 412
		1 107 630	1 141 010
<i>Kassa och bank</i>	11	7 130 271	5 389 949
Summa omsättningstillgångar		8 237 901	6 530 959
SUMMA TILLGÅNGAR		163 785 753	168 484 043

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 872 018	18 872 018
Upplåtelseavgifter		108 125	108 125
Fond för yttre underhåll		9 909 630	7 568 952
		28 889 773	26 549 095
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		736 845	5 739 926
Årets resultat		-3 748 064	-2 662 403
		-3 011 219	3 077 523
Summa eget kapital		25 878 554	29 626 618
<i>Avsättningar</i>			
Inre reparationsfond		1 275 378	1 360 377
		1 275 378	1 360 377
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	89 923 693	134 034 430
		89 923 693	134 034 430
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	41 895 737	-
Leverantörsskulder		1 364 933	560 697
Skatteskulder		55 340	79 130
Övriga kortfristiga skulder	13	126 815	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	3 265 303	2 822 791
		46 708 128	3 462 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 785 753	168 484 043

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		2 200 254	468 499
Avskrivningar		7 049 012	7 016 815
Erlagd ränta		-6 067 231	-3 216 257
Ränteintäkter, utdelning Brandkontoret m.m.		118 912	85 355
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 300 947	4 354 412
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-87 148	272 034
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		120 529	-156 007
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		804 236	10 267
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		545 536	198 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 684 100	4 679 362
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-393 992	-458 606
Inköp maskiner, inventarier och installationer		-249 789	-43 913
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-643 781	-502 519
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-2 215 000	-2 482 900
Inre fond		-84 999	-47 001
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 299 999	-2 529 901
Årets kassaflöde		1 740 320	1 646 942
Likvida medel vid årets början		5 389 950	3 743 007
Likvida medel vid årets slut		7 130 270	5 389 949

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFAR 2023:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Komponent	År
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar	100
Värme	50
Hissar	40
Stammar	50
Fasad	50
Fönster	50
Tak	40
El	40
Passersystem	20
Laddstationer	20
Styr och övervakning	10



r1Z3LI1qebx-SJCLlyqx-I

Ventilationssystem	25
Tvättmaskiner	10
Garagefasader	20
Påbörjat arbete tak	5

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråkstagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond.

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
*Årsavgifter	21 825 464	20 772 072
Hyror lokaler	1 984 913	1 725 314
Hyror garage och p-platser	1 191 569	1 027 183
IT/ Bredband	654 061	654 885
Övriga intäkter lokaler	97 224	49 732
Hyror lägenheter	305 250	-
Summa	26 058 481	24 229 186

* I årsavgifter ingår vatten och värme

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Pant och överlåtelseavgifter	66 802	59 264
Gymavgifter	1 500	73 500
Gemensamma utrymmen	59 500	32 328
Övernattningslägenhet	9 600	46 447
Avgifter för andrahandsuthyrning	23 765	15 782
Laddstolpar	43 148	40 808
Övriga rörelseintäkter	122 164	52 835
Försäkringsersättning	98 371	71 613
Summa	424 850	392 577

Not 4 Driftskostnader

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Drift		
Fastighetsskötsel	132 609	183 264
Städning	646 655	458 701
Hisstillsyn	320 139	250 860
Tillsyn, besiktning, kontroller	76 746	166 052
Trädgårdsskötsel	427 017	554 981
Snöröjning	426 732	437 696
Sotning	9 249	-
Reparationer	2 011 911	1 861 919
Underhåll	10 711	1 328 007
El	1 786 648	1 715 606
Uppvärmning	2 737 738	2 546 553
Vatten	1 351 250	1 141 113
Sophämtning	892 540	819 093
Försäkringspremie	235 092	214 269
Självrisk	-	138 482
Tomträtt	1 524 450	1 459 900
Samfällighet	194 619	-
Förbrukningsinventarier	48 068	-
Fastighetsavgift bostäder	570 644	539 530
Fastighetsskatt lokaler	135 270	127 300
Övriga fastighetskostnader	86 463	59 115
Kabel-tv/Bredband/IT	984 681	912 399
Förvaltningsarvode ekonomi	72 695	-

Ekonomisk förvaltning utöver avtal	17 458	4 578
Panter och överlåtelser	82 423	80 820
Förvaltningsarvode teknik	75 966	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	90 271	58 623
Fastighetsförvaltning	1 206 930	1 106 278
Juridiska åtgärder	243 375	162 458
Kostnader stämma	22 013	16 660
Övriga externa tjänster	50 573	41 558
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	16 470 936	16 385 815

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Porto / Telefon / Övrigt	2 013	5 758
Konsultarvode	7 528	16 500
Kopieringskostnader	-	9 212
Förluster på hyror & avgifter	-	219 086
Medlemsavgifter	-	14 560
Revisionarvode	93 750	93 750
Summa	103 291	358 866

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2024-07-01- 2025-06-30	2023-07-01- 2024-06-30
Styrelsearvoden	378 179	378 176
Övriga arvoden	9 182	9 000
Löner	45 098	2 400
Sociala kostnader	227 380	2 192
Summa	659 839	391 768

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Byggnader

	2025-06-30	2024-06-30
Byggnader		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	240 826 057	240 826 057
-Ombyggnad	5 954 178	5 954 178
-Markanläggningar	920 986	462 380
-Anskaffat föregående år (sopsugsanläggning)	-	458 606
-Anskaffat under året (entré hyreslokal)	393 992	-
	248 095 213	247 701 221
Vid årets slut	248 095 213	247 701 221
Avskrivningar under året:		
-Vid årets början	-88 328 533	-81 690 716
-Årets avskrivning enligt plan	-6 657 517	-6 637 817
Vid årets slut	-94 986 050	-88 328 533

Redovisat värde vid årets slut	153 109 163	159 372 688
---------------------------------------	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Byggnader	381 455 000	350 496 000
Mark	193 072 000	218 234 000
	574 527 000	568 730 000

Bostäder	561 000 000	556 000 000
Lokaler	13 527 000	12 730 000
	574 527 000	568 730 000

Not 8 Maskiner, inventarier och installationer

	2025-06-30	2024-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	8 413 511	8 369 598
-Nyanskaffningar under året	249 789	43 913
	8 663 300	8 413 511
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-5 833 115	-5 454 117
-Årets avskrivning	-391 495	-378 998
	-6 224 610	-5 833 115
Redovisat värde vid årets slut	2 438 690	2 580 396

Not 9 Övriga fordringar

	2025-06-30	2024-06-30
Fordringar Fastighetsägarna påminnelser	5 962	5 702
Skattekonto	8 697	45 279
Övriga fordringar	12 754	6 602
Summa	27 413	57 583

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Förutbet utg, tomträtt, bredband, försäkring mm	967 559	1 075 412
Upplupen ränteintäkt	17 496	-
Summa	985 055	1 075 412

Not 11 Kassa och bank

	2025-06-30	2024-06-30
Handkassa	5 220	5 220
Swedbank företagskonto *918-8	7 444	9 101
Swedbank företagskonto *466-8	2 778	2 778
SBAB	372 225	1 814 551
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	5 242 604	3 558 299
Placeringskonto SBAB	1 500 000	-
Summa	7 130 271	5 389 949

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Långgivare</i>	<i>Konvertering /slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>2025-06-30</i>	<i>Amortering/ upplåning</i>	<i>2024-06-30</i>
Stadshypotek *961			-	-8 087 500	8 087 500
Stadshypotek *719			-	-9 900 000	9 900 000
Stadshypotek *963			-	-11 306 250	11 306 250
Stadshypotek *070			-	-17 873 968	17 873 968
Stadshypotek *586			-	-28 660 543	28 660 543
Stadshypotek *842	2027-09-01	2,49 %	9 845 000	9 845 000	-
Stadshypotek *615	2030-03-30	3,10 %	17 753 968	17 753 968	-
Stadshypotek *677	2026-09-30	2,48 %	28 240 543	28 240 543	-
Stadshypotek *543	2030-03-30	3,10 %	8 027 500	8 027 500	-
Stadshypotek *545	2030-03-30	3,10 %	11 206 250	11 206 250	-
Swedbank *068	2026-08-25	3,168 %	14 850 432	-60 000	14 910 432
Stadshypotek *409	2025-09-30	4,47 %	22 014 737	-800 000	22 814 737
Stadshypotek *588	2025-09-30	4,47 %	19 881 000	-600 000	20 481 000
Summa			131 819 430	-2 215 000	134 034 430
Kortfristig del			-41 895 737		
			89 923 693		134 034 430

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotid inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder.

Lån med förfallodag under kommande bokslutsår kommer omförhandlas.

Belånings/kvm: 4 789 kr
(131 819 430 kr lån/27 528 kvm = boa+loa)

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
Personalens källskatt	126 815	-
Summa	126 815	-

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
Upplupna sociala avgifter	112 460	-
Beräknat arvode för styrelse	-	378 176
Upplupna kostnader el	62 541	91 275
Upplupna kostnader värme	115 321	120 506
Upplupna kostnader städ	-	-
Upplupna kostnader avfall	610	-
Förskottsbetalda årsavgifter	2 110 784	2 014 621
Upplupna kostnader vatten	118 930	104 314
Upplupna utgiftsräntor	616 520	75 057
Övriga upplupna kostnader	128 136	38 842
Summa	3 265 302	2 822 791

Övriga noter

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar som säkerhet	181 129 700	181 129 700
Summa	181 129 700	181 129 700

Not 16 Eventualförpliktelser

	2025-06-30	2024-06-30
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Underskrifter

Årsredovisningen färdigställdes:

Stockholm / 2025

Ulrika Persson
Ordförande

Sandra Dunkelberg Valenca
Ledamot

Isaac Abushaban
Ledamot

Almira Nezirevic Porca
Ledamot

Kristian Johansson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2025
Azets Revision & Rådgivning AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad Revisor

Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



r1Z3L1qebx-SJClygx-I

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

19.11.2025 15:54

SENT BY OWNER:

André Nilsson · 18.11.2025 13:28

DOCUMENT ID:

SJCLlYqx-l

ENVELOPE ID:

r1Z3LI1qebx-SJCLlYqx-l

DOCUMENT NAME:

13251 Brf Navigatören Årsredovisning 251114.pdf

26 pages

SHA-512:

e2af13cc6ffcec8b648db1b5e95523676f826875bf13e53
50c3579541ac9d3081dbbaac3e4ad7dfe32a160bb2d89e
dbc7f8cf64064231a68f4b8a2f2b38687d9

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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. ULRIKA PERSSON ledamot7@navigatoren.se	 Signed Authenticated	18.11.2025 13:46 18.11.2025 13:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/07) IP: 88.131.92.3
2. SANDRA DÜNKELBERG V ALENCA ledamot1@navigatoren.se	 Signed Authenticated	18.11.2025 19:56 18.11.2025 19:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/02/02) IP: 85.229.13.175
3. ISAAC ABUSHABAN Abushaban.isaac@gmail.com	 Signed Authenticated	18.11.2025 20:20 18.11.2025 20:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/16) IP: 85.229.4.118
4. ALMIRA NEZIREVIC PORC A almira.n@hotmail.com	 Signed Authenticated	18.11.2025 20:34 18.11.2025 20:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/03/03) IP: 85.229.8.172
5. KRISTIAN JOHANSSON ledamot8@navigatoren.se	 Signed Authenticated	18.11.2025 20:41 18.11.2025 20:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/09) IP: 85.229.45.60
6. SVEN TORBJÖRN LARSS ON torbjorn.larsson@azets.co m	 Signed Authenticated	19.11.2025 15:54 19.11.2025 14:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 208.56.29.130

* 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NAVIGATÖREN
Org.nr 716418-7697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NAVIGATÖREN för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NAVIGATÖRENS finansiella ställning per den 30 juni 2025 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.

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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NAVIGATÖREN 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 den 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. Den uppger, 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. Risken 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NAVIGATÖREN för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30 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 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NAVIGATÖREN 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 tryggt 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.

Stockholm den 19 november 2025
Azets Revision & Rådgivning AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor