Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Navet 1 på Lindholmen
Org nr: 769620-8797

2025-01-01 – 2025-12-31

Dagordning vid årsstämma

1) Stämmans öppnande

2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden

3) Val av stämmoordförande

4) Anmälan av stämmoordförandes val av sekreterare

5) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet

6) Val av rösträknare

7) Fastställande av dagordningen

8) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett

9) Föredragning av styrelsens årsredovisning

10) Föredragning av revisionsberättelsen

11) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

12) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen

13) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt fastställd balansräkning

14) Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning

15) Val av styrelseledamöter och suppleanter

16) Val av revisor och suppleant

17) Val av valberedning

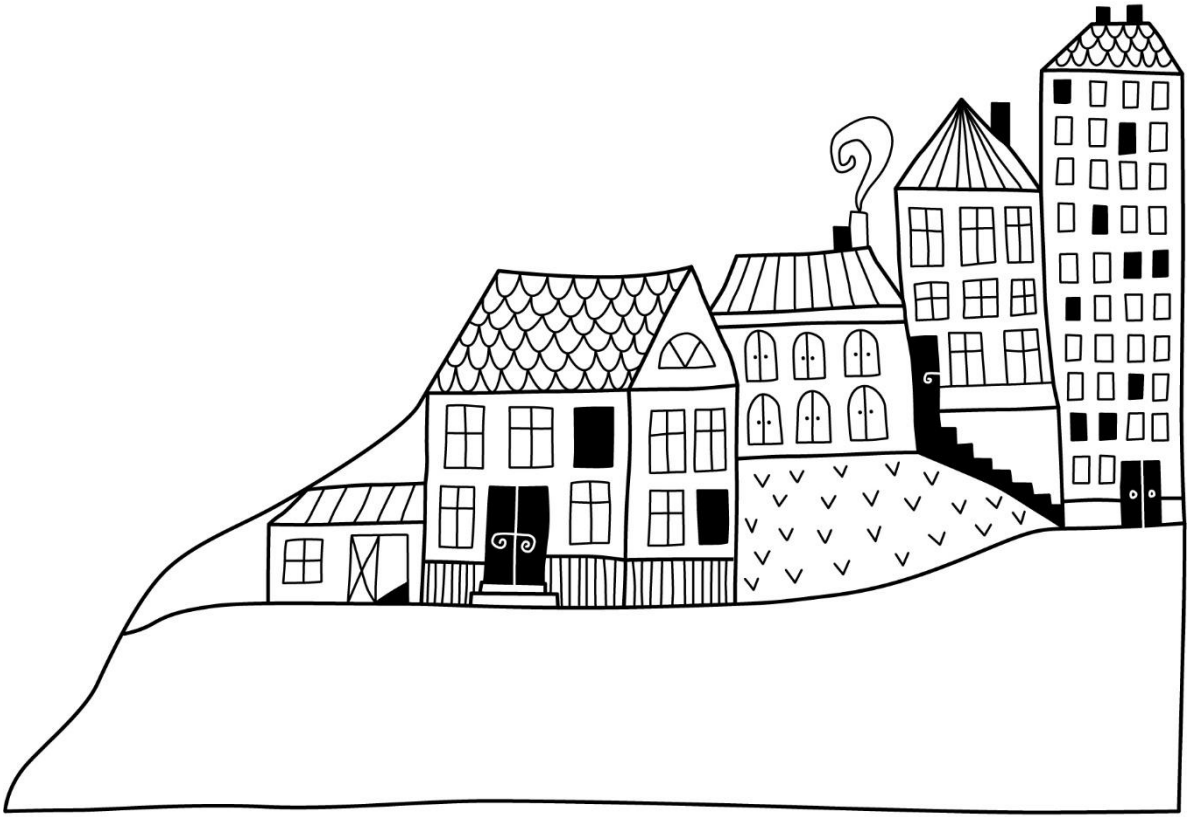
18) Övriga ärenden, av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) vilka angivits i kallelsen

19) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 7
Balansräkning 8
Kassaflödesanalys 10
Noter 11

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Document ID 09222115557577493509 Signed AW, AT, CB, AB, KL, HL

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Navet 1 På Lindholmen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 7% till 10%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 1 lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 315 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 146 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	Kommentar
Antal garage	6	Motorcykelgarage
Antal p-platser	15	

Total tomtarea	533 m²
Total bostadsarea	1 597 m²

Årets taxeringsvärde	51 555 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	58 905 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Document ID 09222115557577493509 Signed AW, AT, CB, AB, KL, HL

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 108 tkr och planerat underhåll för 60 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
OVK	2021
Installationer	2023
Huskropp utvändigt	2023
Bostäder, Installationer, Huskropp utvändigt	2024

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Installationer	45 238
Markytor	14 837

Planerat underhåll	År
Trapphus, målning entré	2026
Undercentral, Pump i golvbrunn, byte	2026

Document ID 09222115557577493509 Signed AW, AT, CB, AB, KL, HL

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	2026
Amanda Thiel	Sekreterare	2026
Christian Bergström	Ledamot	2026
Anders Blom	Ledamot	2026
Klara Lycken	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arwin Saleh	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lundin Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	2026

Valberedning
Amanda Rydin
Anders Blom
Andreas Wikberg
Christian Bergström
Malin Sävland

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 5 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 49 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2024-01-01 då den höjdes med 12 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 6 st.)

Document ID 09222115557577493509 Signed AW, AT, CB, AB, KL, HL

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 949	1 995	1 823	1 679	1 652
Resultat efter finansiella poster*	−169	−308	−422	−4	81
Soliditet %*	71	71	71	71	70
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	95	93	91	93
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 167	1 181	1 070	962	964
Energikostnad kr/kvm*	141	138	128	129	114
Sparande kr/kvm*	104	54	45	182	237
Skuldsättning kr/kvm*	9 357	9 357	9 357	9 357	9 951
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 554	11 554	11 554	11 554	12 287
Räntekänslighet %*	9,9	9,8	10,8	12,0	12,7

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

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

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Document ID 09222115557577493509 Signed AW, AT, CB, AB, KL, HL

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Föreningen uppvisar ett negativt resultat, men förbättrat jämfört med föregående år. Detta tack vare lägre driftskostnader och den årsavgiftshöjning som infördes den 1 januari 2024. Föreningen uppvisar ett positivt kassaflöde för året.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 935 000	1 161 621	−340 945	−308 182
Disposition enl. årsstämmobeslut			−308 182	308 182
Reservering underhållsfond		122 300	−122 300	
Ianspråktagande av underhållsfond		−60 075	60 075	
Årets resultat				−169 423
Vid årets slut	**45 935 000**	**1 223 846**	**−711 352**	**−169 423**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−649 127
Årets resultat	−169 423
Årets fondreservering enligt stadgarna	−122 300
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 075
Summa	**−880 775**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 880 775**

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

Document ID 09222115557577493509 Signed AW, AT, CB, AB, KL, HL

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 949 237	1 994 912
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 200	1 140
Summa rörelseintäkter		**1 950 437**	**1 996 052**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−896 938	−1 112 759
Övriga externa kostnader	Not 5	−195 167	−151 319
Personalkostnader	Not 6	−102 590	−122 516
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−315 249	−315 249
Summa rörelsekostnader		**−1 509 944**	**−1 701 843**
Rörelseresultat		**440 493**	**294 209**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 245	1 737
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 474	6 896
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−616 634	−611 024
Summa finansiella poster		**−609 915**	**−602 391**
Resultat efter finansiella poster		**−169 423**	**−308 182**
Årets resultat		**−169 423**	**−308 182**

Document ID 09222115557577493509 Signed AW, AT, CB, AB, KL, HL

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	64 373 981	64 689 230
Summa materiella anläggningstillgångar		**64 373 981**	**64 689 230**
Summa anläggningstillgångar		**64 373 981**	**64 689 230**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	2 300	2 763
Övriga fordringar	Not 13	26 933	26 714
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	137 101	82 554
Summa kortfristiga fordringar		**166 334**	**112 031**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	813 149	576 500
Summa kassa och bank		**813 149**	**576 500**
Summa omsättningstillgångar		**979 483**	**688 531**
Summa tillgångar		**65 353 464**	**65 377 760**

Document ID 09222115557577493509 Signed AW, AT, CB, AB, KL, HL

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		45 935 000	45 935 000
Fond för yttre underhåll		1 223 847	1 161 621
Summa bundet eget kapital		**47 158 847**	**47 096 621**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−711 352	−340 945
Årets resultat		−169 423	−308 182
Summa fritt eget kapital		**−880 775**	**−649 127**
Summa eget kapital		**46 278 072**	**46 447 495**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 226 029	9 226 029
Summa långfristiga skulder		**9 226 029**	**9 226 029**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 226 029	9 226 029
Leverantörsskulder	Not 17	179 229	166 914
Skatteskulder	Not 18	146 698	141 203
Övriga skulder	Not 19	95 353	550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	202 053	169 541
Summa kortfristiga skulder		**9 849 362**	**9 704 237**
Summa eget kapital och skulder		**65 353 464**	**65 377 760**

Document ID 09222115557577493509 Signed AW, AT, CB, AB, KL, HL

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	440 493	294 209
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	315 249	315 249
Utdelningar	3 245	1 737
	758 986	**611 195**
Erhållen ränta	126	6 896
Erlagd ränta	−619 078	−583 945
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**140 034**	**34 146**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−50 955	−40 908
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	147 570	−92 053
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**236 649**	**−98 815**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	236 649	−98 815
Likvida medel vid årets början	576 500	675 315
Likvida medel vid årets slut	813 149	576 500

Document ID 09222115557577493509 Signed AW, AT, CB, AB, KL, HL

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 769 748	1 769 748
Hyror, garage	167 400	167 400
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−90 800	−75 200
Kabel-tv-avgifter	93 240	116 920
Övriga ersättningar	9 657	16 048
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−8	−4
Summa nettoomsättning	**1 949 237**	**1 994 912**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	1 200	1 140
Summa övriga rörelseintäkter	**1 200**	**1 140**

Document ID 09222115557577493509 Signed AW, AT, CB, AB, KL, HL

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−60 075	−99 022
Reparationer	−107 676	−290 580
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−75 338	−71 360
Samfällighetsavgifter	−86 044	−85 895
Försäkringspremier	−33 261	−30 598
Kabel- och digital-TV	−108 691	−126 405
Systematiskt brandskyddsarbete	−4 976	−7 360
Serviceavtal	−27 893	−20 034
Obligatoriska besiktningar	−1 866	−1 793
Drift och förbrukning, övrigt	−3 625	0
Förbrukningsinventarier	0	−1 699
Vatten	−91 842	−82 051
Fastighetsel	−77 551	−84 720
Uppvärmning	−107 767	−106 158
Sophantering och återvinning	−32 347	−30 459
Förvaltningsarvode drift	−77 986	−74 626
Summa driftskostnader	**−896 938**	**−1 112 759**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−106 357	−101 701
IT-kostnader	−5 910	−1 306
Arvode, yrkesrevisorer	−11 099	−10 775
Övriga försäljningskostnader	−6 350	−10 310
Övriga förvaltningskostnader	0	−4 859
Kreditupplysningar	−820	−1 016
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−9 687	−17 190
Telefon och porto	−450	−450
Bankkostnader	−2 797	−2 755
Advokat och rättegångskostnader	−50 467	0
Övriga externa kostnader	−1 231	−957
Summa övriga externa kostnader	**−195 167**	**−151 319**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Styrelsearvoden	−80 000	−80 000
Övriga ersättningar	0	−7 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	0	−8 000
Sociala kostnader	−22 590	−27 516
Summa personalkostnader	**−102 590**	**−122 516**

Document ID 09222115557577493509 Signed AW, AT, CB, AB, KL, HL

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−315 249	−315 249
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−315 249**	**−315 249**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 245	1 737
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**3 245**	**1 737**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	3 348	6 789
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	126	99
Övriga ränteintäkter	0	8
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**3 474**	**6 896**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−614 902	−609 033
Övriga räntekostnader	−1 732	−1 991
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−616 634**	**−611 024**

Document ID 09222115557577493509 Signed AW, AT, CB, AB, KL, HL

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
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	−3 660 770	−3 345 522
	−3 660 770	**−3 345 522**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−315 249	−315 249
	−315 249	**−315 249**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−3 976 019**	**−3 660 770**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**64 373 981**	**64 689 230**
Varav		
Byggnader	33 091 981	33 407 230
Mark	31 282 000	31 282 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	50 400 000	57 800 000
Lokaler	1 155 000	1 105 000
Totalt taxeringsvärde	**51 555 000**	**58 905 000**
varav byggnader	*38 155 000*	*39 105 000*
varav mark	*13 400 000*	*19 800 000*

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 300	2 763
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**2 300**	**2 763**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	26 933	26 514
Andra kortfristiga fordringar	0	200
Summa övriga fordringar	**26 933**	**26 714**

Document ID 09222115557577493509 Signed AW, AT, CB, AB, KL, HL

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 348	0
Förutbetalda försäkringspremier	5 604	5 243
Förutbetalt förvaltningsarvode	27 703	26 589
Förutbetald kabel-tv-avgift	25 276	14 457
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	75 051	36 146
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**137 101**	**82 554**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	200 373	220 373
Transaktionskonto	612 776	356 127
Summa kassa och bank	**813 149**	**576 500**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	18 452 058	18 452 058
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	−9 226 029	−9 226 029
Långfristig skuld vid årets slut	**9 226 029**	**9 226 029**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	2,68%	2026-09-01	9 226 029,00	0,00	0,00	9 226 029,00
STADSHYPOTEK	2,52%	2027-09-30	3 910 284,00	0,00	0,00	3 910 284,00
STADSHYPOTEK	2,52%	2027-09-30	5 315 745,00	0,00	0,00	5 315 745,00
Summa			**18 452 058,00**	**0,00**	**0,00**	**18 452 058,00**

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som ska villkorsändras inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek lån om 9 226 029 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	102 448	130 023
Ej reskontraförda leverantörsskulder	76 781	36 891
Summa leverantörsskulder	**179 229**	**166 914**

Document ID 09222115557577493509 Signed AW, AT, CB, AB, KL, HL

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	71 360	69 843
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	75 338	71 360
Summa skatteskulder	**146 698**	**141 203**

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	95 303	0
Skuld för moms	50	550
Summa övriga skulder	**95 353**	**550**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	24 635	27 079
Upplupna elkostnader	10 487	11 851
Upplupna vattenavgifter	7 860	6 816
Upplupna värmekostnader	10 214	9 861
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	148 857	113 934
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**202 053**	**169 541**

Not 21 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	22 565 000	22 565 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Document ID 09222115557577493509 Signed AW, AT, CB, AB, KL, HL

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-07

Årsredovisningen är elektroniskt signerad den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Andreas Wikberg	Amanda Thiel
Christian Bergström	Anders Blom
Klara Lycken	

Min revisionsberättelse har undertecknats den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Henrik Lundin
Auktoriserad revisor

Document ID 09222115557577493509 Signed AW, AT, CB, AB, KL, HL

Verification

Document ID 09222115557577493509

Document

Årsredovisning 2025 FF 234113
Main document
20 pages
Initiated on 2026-05-07 14:44:20 CEST (+0200) by Camilla Söderström (CS)
Finalised on 2026-05-11 16:12:22 CEST (+0200)

Initiator

Camilla Söderström (CS)
Riksbyggen
camilla.soderstrom@riksbyggen.se

Signatories

Andreas Wikberg (AW)
andreas.wikberg02@gmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "ANDREAS WIKBERG"
Signed 2026-05-11 13:37:18 CEST (+0200)

Amanda Thiel (AT)
amandarydin@icloud.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "AMANDA THIEL"
Signed 2026-05-11 15:40:17 CEST (+0200)

Christian Bergström (CB)
bechri88@gmail.com

BankID

The name returned by Swedish BankID was "CHRISTIAN BERGSTRÖM"
Signed 2026-05-08 09:30:28 CEST (+0200)

Anders Blom (AB)
anders.blom@qbv.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "ANDERS BLOM"
Signed 2026-05-07 15:24:05 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verification

Document ID 09222115557577493509

Klara Lycken (KL) klara.lycken@hotmail.se	Henrik Lundin (HL) henrik.lundin@lundin.se
The name returned by Swedish BankID was "Klara Lycken" Signed 2026-05-11 15:50:15 CEST (+0200)	The name returned by Swedish BankID was "Ulf Henrik Lundin" Signed 2026-05-11 16:12:22 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Navet 1 på Lindholmen

Organisationsnummer 769620-8797

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Navet 1 på Lindholmen för år 2025-01-01--2025-12-31.
Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Navet 1 på Lindholmens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Navet 1 på Lindholmen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisnings-principer som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Navet 1 på Lindholmen för år 2025-01-01--2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Navet 1 på Lindholmen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar
Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Henrik Lundin
Auktoriserad revisor

Verification

Document ID 09222115557577494462

Document

2025 Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Navet 1 på Lindholmen
Main document
2 pages
Initiated on 2026-05-07 14:47:20 CEST (+0200) by Camilla Söderström (CS)
Finalised on 2026-05-11 16:14:15 CEST (+0200)

Initiator

Camilla Söderström (CS)
Riksbyggen
camilla.soderstrom@riksbyggen.se

Signatories

Henrik Lundin (HL)
henrik.lundin@lundin.se

BankID

The name returned by Swedish BankID was "Ulf Henrik Lundin"
Signed 2026-05-11 16:14:15 CEST (+0200)

This verification was issued by Scrive. For more information/evidence about this document see the concealed attachments. Use a PDF-reader such as Adobe Reader that can show concealed attachments to view the attachments. Please observe that if the document is printed, the integrity of such printed copy cannot be verified as per the below and that a basic print-out lacks the contents of the concealed attachments. The digital signature (electronic seal) ensures that the integrity of this document, including the concealed attachments, can be proven mathematically and independently of Scrive. For your convenience Scrive also provides a service that enables you to automatically verify the document's integrity at: https://scrive.com/verify

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 skuldtyngd 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 20,6 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.

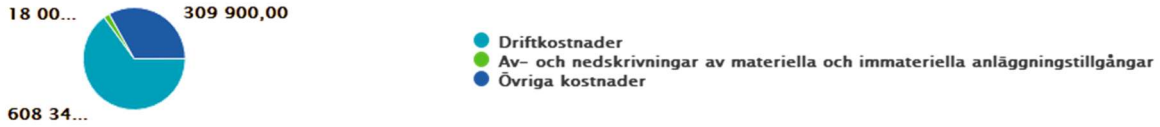
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

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	2025-12-31	2024-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	608 342	3 557 436
Övriga externa kostnader	137 686	266 923
Personalkostnader	162 492	152 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	18 004	131 754
Finansiella poster	9 722	−30
Summa kostnader	**936 246**	**4 108 986**



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2025	2024
Fastighetsskötsel grund	0	73 194
Utemiljö extra	0	300
Systematiskt brandskyddsarbete	7 375	2 488
Snö- och halkbekämpning	12 145	8 651
Rep bostäder utg för köpta tj	0	10 453
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1 375	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	8 530	0
Rep install utg för köpta tj El	8 169	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	5 543
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	1 964	0
Försäkringsskador	0	28 282
UH bostäder utg för köpta tj	0	2 097 433
UH lokaler utg för köpta tj	0	36 239
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	601 180
UH installationer utg för köpta tj	0	28 798
UH installationer utg för köpta tj El	0	11 675
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	134 260
UH Markytor utg för köpta tj	0	22 400
Fastighetsel	44 923	35 361
Uppvärmning	211 049	202 068
Vatten	107 532	91 944
Avfallshantering	49 412	13 887
Hyra container	925	812
Fastighetsförsäkring	23 869	23 220
Ersättningar till hyresgäster	0	4 347
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	68 341	71 719
Fastighetsskatt	54 046	49 970
Förbrukningsinventarier	5 990	875
Förbrukningsmaterial	2 466	1 720
Övriga kostnader för transportmedel	230	619
Summa driftkostnader	**608 342**	**3 557 436**

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2025-12-31	2024-12-31
BOA	1 298 kr/kvm	1 298 kr/kvm

Belopp i kr	2025	2024
Avfallshantering	38	11
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	53	55
Ersättningar till hyresgäster	0	3
Fastighetsel	35	27
Fastighetsförsäkring	18	18
Fastighetsskatt	42	38
Fastighetsskötsel extra	0	0
Fastighetsskötsel grund	0	56
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	5	1
Förbrukningsmaterial	2	1
Försäkringsskador	0	22
Hyra container	1	1
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	0	8
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	2	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	1	0
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	0
Rep install utg för köpta tj El	6	0
Rep install utg för köpta tj Låssystem	0	4
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	7	0
Rep markytor utg för köpta tj	0	0
Snö- och halkbekämpning	9	7
Systematiskt brandskyddsarbete	6	2
UH bostäder utg för köpta tj	0	1 616
UH gem utrym utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
UH gem utrym utg för köpta tj Tvättutrustning	0	0
UH gemensamma utrymmen utg för köpta tj	0	463
UH huskropp utg för köpta tj	0	0
UH huskropp utg för köpta tj Fasader	0	103
UH huskropp utg för köpta tj Fönster	0	0
UH installationer utg för köpta tj	0	22
UH installationer utg för köpta tj El	0	9
UH lokaler utg för köpta tj	0	28
UH Markytor utg för köpta tj	0	17
Underhållsplanering	0	0
Uppvärmning	163	156
Utemiljö extra	0	0
Utemiljö grund	0	0
Vatten	83	71
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga kostnader för frakter och transporter	0	0
Övriga kostnader för transportmedel	0	0
Summa driftkostnader	**468,68**	**2 740,71**

BRF Central nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF Central nr 1 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