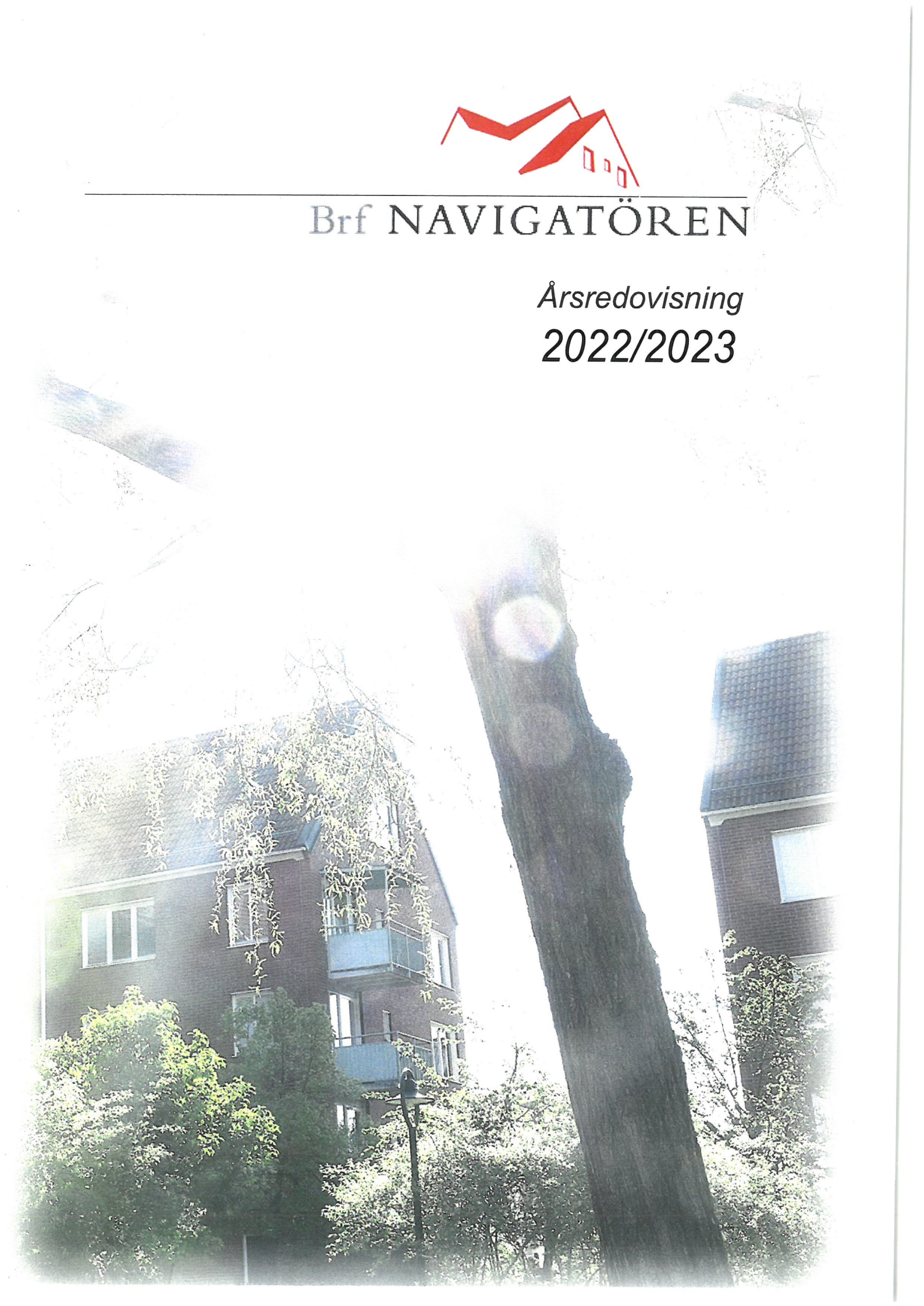


Brf NAVIGATÖREN

Årsredovisning
2022/2023



Årsredovisning för
Brf Navigatören
716418-7697

Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Navigatören (716418-7697) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01–2023-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ordförande har ordet

När vi nu sammanfattar det senaste verksamhetsåret har det präglats av ökade kostnader i en orolig omvärld och minskade intäkter. Bland annat gick en av föreningens hyresgäster, förskolan Propellern, i konkurs i julas vilket innebar uteblivna intäkter för hyra. Styrelsen har därför fått prioritera och planera om bland planerade projekt, sänka våra amorteringar och se över support- och serviceavtal. Två avgiftshöjningar har också genomförts för att trygga föreningens ekonomi. Dessa åtgärder har bidragit till att styrelsen nu bedömer föreningens ekonomiska läge som stabilt inför kommande budget trots ökade räntekostnader.

Ett av de projekt som vi prioriterat är spolning och filmning av alla avloppsstammar, såväl vertikala som horisontella. Lyckligtvis ser det bra ut i våra rör, men dessvärre fick vi många anmärkningar på felaktigt monterade slangar till diskmaskiner. Alla lägenheter som har fått sådan anmärkning har fått information via brevlådan. Information har även gått ut via föreningens hemsida och via mail.

Slutligen vill jag säga tack för det här verksamhetsåret! Jag ser fram emot att träffa så många som möjligt på årsstämman.

Lennart Augustsson, ordförande

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 Flygfyren (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. Sedan juli 2019 finns en underhållsplan framtagen specifikt för föreningens fastigheter, vilket har skett i samarbete med förvaltaren Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Planen innehåller information och en tidsplan om vilka delar av fastigheten som behöver underhållas under kommande 50 år, samt vad det kan tänkas att kosta.

Föreningen tillämpar redovisningsregelverket K3. Vid redovisning enligt K3 delas byggnader upp i komponenter som skrivs av i takt med att respektive komponent slits ut. Eftersom föreningen redovisar enligt K3 fördelas kostnaderna för utbyten av komponenter över tiden via avskrivningar istället för att påverka resultatet genom stora engångsposter. Detta resulterar i att resultatet blir jämnare och mer rättvisande över åren.

Föreningens allmänna redovisnings och värderingsprinciper redovisas i not 1 längre bak årsredovisningen. Det ekonomiska resultatet redovisas i årsredovisningen.

Årets resultat och balansräkning

I resultaträkningen framgår att årets resultat är - 2 546 004 kronor mot förra årets -1 587 786 kronor. Årets avskrivningar är - 6 996 347 kronor mot föregående år - 6 854 911 kronor.

I övrigt ligger driftskostnader lägre i år än vad de har gjort tidigare år. Intäkterna 23 243 365 kronor vilket är något högre än föregående år 22 524 196 kronor beroende på ökade lokalhyresintäkter samt intäkter från ett försäkringsärende.

I balansräkningen framgår att belåningsgraden har under redovisningsåret ökat främst på grund av lånen till rörisolering till värmeväxlarna på vindarna och vår andel av sopsugens rörrenovering.

Tomträttsavgälden

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Navigatören 1 i Stockholms kommun. Navigatören 1 byggdes år 1986. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2024-12-31.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Flygkaptenen 1 i Stockholms kommun. Flygkaptenen 1 byggdes år 1986. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2025-06-30.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Flygfyren 1 i Stockholms kommun. Flygfyren 1 byggdes år 1986. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2025-06-30.



I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
331	Lägenheter, bostadsrätt	26 414
3	Lokaler, hyresrätt	1 106
9	Antal p-platser utomhus	
205	Antal p-platser i garage	

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

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Lennart Augustsson	Ordförande
Anders Törnkvist	Ledamot
Arne Forslund	Ledamot
Erica Nilsson	Ledamot
Ulrika Persson	Ledamot
Isaac Abushaban	Ledamot
Kajsa Pålsson	Ledamot
Henrik Höglund, t o m 7/12	Suppleant
Jens Rundlöf, mellan 8/12-30/6	Suppleant
Peter Sundahl, fr o m 8/12	Suppleant

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen

Firman tecknas i förening av Lennart Augustsson och Anders Törnkvist.

Firman tecknas av en av Lennart Augustsson eller Anders Törnkvist i förening med en av ledamöterna.

Revisor har varit KPMG, Torbjörn Larsson



Senaste stämman beslutade att inte välja en medrevisor.

Valberedningen har utgjorts av Aina Bigestans, Ulrica Edskär, Almira Nezerevic Porca och Andreas Possman Gehrke.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 456 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 466 st.

Avtalstyp	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB


Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lån, placeringar och avgiftsförändring

Föreningens lånesumma var vid utgången av verksamhetsåret 136,517 miljoner kronor. Räntorna på lånen vid verksamhetsårets slut varierade mellan 0,44% och 4,25%. Aktuella lån och räntelägen presenteras i not 13 i årsredovisningen. Amorteringen har under verksamhetsåret varit 3,122 miljoner kronor. Räntekostnaderna har ökat med 1,528 miljoner kr kronor jämfört med föregående redovisningsår. Drygt hälften av de likvida medlen var placerade på ett konto hos SBAB med 2,50% ränta vid verksamhetsårets slut. För övrigt likviditetsöverskott var räntan 1% vid verksamhetsårets slut.

Stigande inflation med snabbt höjda riksbanksräntor har för oss inneburit ökande kostnader och kraftigt stigande låneräntekostnader. Det utgjorde ett behov av att höja lägenhetsavgifterna med 5% från 1 april, samt beslut om höjning med 5% från 1 juli -23. En lokalhyresgäst gick i december i konkurs vilket gav ett hyresintäktsbortfall om 269 tkr, avtalsförhandling med ny hyresgäst var ej slutförd vid verksamhetsårets slut. Att ett hyresgästavtal signerades i september -23 rapporteras som en väsentlig händelse efter verksamhetsårets slut.

Belåning kr/kvm

Enligt senaste fastighetstaxeringsbesked 2022 är föreningens boarea (BOA) för alla lägenheter sammantaget 26 414 kvadratmeter. Med låneskulden på ca 136,5 miljoner kronor ligger belåningen på 5 168 kronor/kvadratmeter, med lokalerna sammantaget om 1 106 kvm inräknade 4 961 kr/kvm. 

	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Årsavgift, kr/kvm (26 414) *	723	714	716
Totala intäkter kr/kvm (27 520) **	844	819	812
Belåning kr/kvm (26 414) *	5 168	5 286	5 189

* Kvadratmetrarna anger arean för bostäderna (boa)

**Kvadratmetern anger area för bostäder och uthyrningslokaler (boa +loa)

Föreningsstämma och styrelsemöten

Föreningsstämman 2022 hölls den 7 december och 44 medlemmar noterades närvarande eller representerade med fullmakt.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden i huvudsak den första veckan i månaden, samt ett antal arbetsmöten.

Gemensamhetslokaler

Snickerilokalen, övernattningslägenheten, festlokalen och motionslokalen/bastu har kontaktpersoner som är utsedda av styrelsen. Under året har styrelsen fortsatt att arbeta med att ta fram arbetsbeskrivningar för dessa lokaler. Det är ett arbete som pågår kontinuerligt. Föreningen har också ett återbruksrum som sköts av kontaktpersoner, samt fyra skyddsrum. Vårt gym har utrustats med nya vikter och ställning till skivstången samt nya hantlar.

Föreningen har två grovsoprum.

Information till föreningens medlemmar

Kontinuerlig medlemsinfo annonseras via hemsidan och går ut till medlemmar som mailutskick. Styrelsen har gjort en kampanj för fler registrerade på hemsidan, vilket resulterat i att det idag är ca 386 prenumeranter från 325 unika hushåll. Väsentlig information anslås även i trapphusen.

Den 11 juni anordnades föreningsfest i ett samarbete mellan styrelsen och den nybildade festkommittén. Medlemsmöte hölls den 20 september 2022 och den 26 april 2023.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har föreningen haft 24 stycken godkända överlåtelse. Föreningen har haft sex stycken pågående godkända andrahandsuthyrningar.

Avlopp

Samtliga vertikala och horisontella avloppsstammar har spolats och filmats. De bedöms vara i gott skick. Stambyte är inte aktuellt i närtid.



Vindar

Belysning har bytts ut till LED-lampor på samtliga vindar.

Förskolan på gård 1 Mullekojan/I Ur och Skur-skolan gård 2

Hyseskontraktet för skolan I Ur och Skur har förnyats med en hyreshöjning. Till följd av detta har en upprustning av skolans lokaler påbörjats och kommer att portioneras ut under tre år. Samtidigt har upprustningen av förskolan Mullekojans lokaler fortsatt, men är avslutad sedan sommaren 2023. Renoveringarna kommer företrädesvis att utföras sommartid för minsta möjliga störning av verksamheten.

Parkeringshus

Laddstolparna har uppdaterats avseende el- och styrsystem. Ett serviceavtal har tecknats med företaget Charge Control.

Utemiljö

Förra verksamhetsåret startade ett projekt med att öka antalet blommor på våra gårdar. Den då nybildade trädgårdsgruppen bestående av både medlemmar och representanter från styrelsen angjorde då ängar. Detta projekt har fortsatt detta verksamhetsår. Blomsterfrön och fröblandningar för ängar såddes under våren med målet att ha blommor under hela sommarperioden och locka pollinerare. Flera medlemmar har också varit med och gjort insektshotell som satts upp på varje gård. En ny odlingsbädd har anlagts på gård 3. Sandlådan på gård 1 har fått nytt solskydd, efter uppmaning från Miljöförvaltningen. Under våren hade gård 1 problem med attackerande måsar vars ungar var på marken, trots förebyggande åtgärder. Dessa flyttades med hjälp av viltvårdare.

Efter det förödande snöfallet i november 2022 skadades flera träd på våra gårdar. En akut beskärning fick då utföras. Fastighetsägarna har även beskurit träd och buskage enligt plan under våren. En omfattande justering av plattor har utförts, samt brunnar har rensats.

Frågan om lövblås har lyfts och diskuterats ett flertal gånger med Fastighetsägarna. Arbetet med detta fortsätter.

Råttskydd

Föreningen har haft ett avtal med Anticimex gällande smarta råttfällor. Fem råttfällor har varit utplacerade på strategiska platser på våra gårdar. Då det inte fångats så många råttor har detta avtal sagts upp och löper ut sista december -23.

Väsentliga händelser efter årets slut

Ett nytt avtal har tecknats med lokalhyresgäster för hyreslokalen på gård 3. Ett nytt avtal om tomträttsavgäld för Navigatören 1, gård 1, har tecknats med Stockholms Stad.

Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	Belopp i kr 2018/2019
Nettoomsättning (tkr)	22 614	22 241	22 033	22 162	22 022
Resultat efter fin. poster (tkr)	-2 546	-1 587	-2 981	266	187
Soliditet (%)	19	19	20	23	23

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	18 872 018	108 125	5 370 086	12 072 582	-1 587 786	34 835 026
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			-331 435	331 435		
Balanseras i ny räkning				-1 587 786	1 587 786	
Årets resultat					-2 546 004	-2 546 004
Belopp vid årets utgång	18 872 018	108 125	5 038 651	10 816 231	-2 546 004	32 289 022

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	10 816 231
Årets resultat	-2 546 004
Totalt	8 270 227

Avsättning yttre fond	3 668 685
Uttag ur yttre fond	-1 138 384
Balanseras i ny räkning	5 739 926
Summa	8 270 227

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Nettoomsättning	2	22 614 426	22 241 404
Övriga rörelseintäkter	3	628 939	282 792
		<u>23 243 365</u>	<u>22 524 196</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-15 667 665	-15 655 043
Övriga externa kostnader	5	-163 028	-202 293
Personalkostnader	6	-550 278	-512 171
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-6 996 318	-6 854 911
Rörelseresultat		<u>-133 924</u>	<u>-700 222</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		13 706	9 786
Räntekostnader till låneinstitut		-2 425 786	-897 350
Resultat efter finansiella poster		<u>-2 546 004</u>	<u>-1 587 786</u>
Resultat före skatt		<u>-2 546 004</u>	<u>-1 587 786</u>
Årets resultat		<u>-2 546 004</u>	<u>-1 587 786</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	165 551 899	168 761 760
Maskiner, inventarier och installationer	8	2 915 481	2 950 629
		<u>168 467 380</u>	<u>171 712 389</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>168 467 380</u>	<u>171 712 389</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		280 049	81 936
Övriga fordringar	9	114 488	103 606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	862 500	725 201
		<u>1 257 037</u>	<u>910 743</u>
Kassa och bank	11	3 743 007	6 759 579
Summa omsättningstillgångar		<u>5 000 044</u>	<u>7 670 322</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>173 467 424</u>	<u>179 382 711</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
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		5 038 651	5 370 086
		<u>24 018 794</u>	<u>24 350 229</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		10 816 231	12 072 582
Årets resultat		-2 546 004	-1 587 786
		<u>8 270 227</u>	<u>10 484 796</u>
Summa eget kapital		<u>32 289 021</u>	<u>34 835 025</u>
<i>Avsättningar</i>			
Inre reparationsfond		1 407 378	1 467 567
		<u>1 407 378</u>	<u>1 467 567</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	33 239 400	44 883 150
		<u>33 239 400</u>	<u>44 883 150</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	103 277 930	94 756 480
Leverantörsskulder		550 430	817 941
Skatteskulder		69 016	25 986
Övriga kortfristiga skulder	13	132 063	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 502 186	2 596 562
		<u>106 531 625</u>	<u>98 196 969</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>173 467 424</u>	<u>179 382 711</u>

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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
Ei	40
Passersystem	20
Laddstationer	20
Styr och övervakning	10
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 reparationfond.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning:
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster:
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%):
Eget kapital i procent av balansomslutning



Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Årsavgifter	19 093 063	18 867 214
Hyror	3 521 363	3 374 190
Summa	22 614 426	22 241 404

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Pant och överlåtelseavgifter	53 918	51 039
Övriga intäkter, gym och bastu, nyckeltaggar	253 848	231 753
Försäkringsersättning	321 173	-
Summa	628 939	282 792

Not 4 Driftskostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Drift		
Fastighetsskötsel	231 983	206 204
Städning	527 474	470 871
Hisstillsyn	459 141	458 873
Tillsyn, besiktning, kontroller	73 198	94 126
Trädgårdsskötsel	1 119 866	245 214
Snöröjning	302 533	204 514
Sotning	7 477	2 168
Reparationer	1 292 352	1 669 205
Underhåll	1 138 384	1 503 635
El	1 452 971	1 373 592
Uppvärmning	2 171 290	2 316 761
Vatten	959 698	799 388
Sophämtning	880 842	1 224 273
Försäkringspremie	200 537	250 111
Självrisk	47 950	-
Tomträtt	1 459 900	1 459 900
Förbrukningsinventarier	124 448	8 626
Fastighetsavgift bostäder	525 959	482 929
Fastighetsskatt lokaler	127 300	127 300
Fastighetsskatt justering tidigare år	16 893	-
Övriga fastighetskostnader	98 244	137 937
Kabel-tv/Bredband/IT	913 632	826 990
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	5 325	18 493
Panter och överlåtelser	43 257	66 214
Teknisk förvaltning utöver avtal	42 420	73 850
Fastighetsförvaltning	1 152 798	1 439 840
Juridiska åtgärder	217 692	101 149
Kostnader digital stämma	2 850	22 982
Övriga externa tjänster	71 251	69 898
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	15 667 665	15 655 043

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Porto / Telefon /Övrigt	11 876	13 037
Underhållsplan	18 000	-
Konsultarvode	17 813	49 677
Kopieringskostnader	16 589	22 079
Revisionarvode	98 750	117 500
Summa	163 028	202 293

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Styrelsearvoden	408 498	380 000
Övriga arvoden	15 600	9 000
Löner	13 000	-
Sociala kostnader	113 180	123 171
Summa	550 278	512 171

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Byggnader och mark

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	237 421 031	237 421 031
-Ombyggnad	5 954 178	893 466
-Markanläggningar	462 380	462 380
	<u>243 837 589</u>	<u>238 776 877</u>
Årets nyanskaffning	3 405 026	5 060 712
Vid årets slut	247 242 615	243 837 589
Avskrivningar under året:		
-Vid årets början	-75 075 829	-68 600 656
-Årets avskrivning enligt plan	-6 614 887	-6 475 173
Vid årets slut	<u>-81 690 716</u>	<u>-75 075 829</u>
Redovisat värde vid årets slut	165 551 899	168 761 760
Taxeringsvärde		
Byggnader	350 496 000	350 496 000
Mark	218 234 000	218 234 000
	<u>568 730 000</u>	<u>568 730 000</u>

Bostäder	556 000 000	556 000 000
Lokaler	12 730 000	12 730 000
	568 730 000	568 730 000

Not 8 Maskiner, inventarier och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	8 023 315	7 334 741
-Nyanskaffningar under året	346 283	688 574
	8 369 598	8 023 315
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 072 686	-4 692 948
-Årets avskrivning	-381 431	-379 738
	-5 454 117	-5 072 686
Redovisat värde vid årets slut	2 915 481	2 950 629

Not 9 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	114 488	103 606
Summa	114 488	103 606

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbet utg, tomträtt, bredband, försäkring mm	761 420	715 357
Försäkringsärende	-	9 844
Summa	761 420	725 201

Not 11 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Handkassa	5 220	5 220
Swedbank	10 762	5 922
SBAB	1 770 095	1 758 359
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	1 956 930	4 990 078
Summa	3 743 007	6 759 579

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2023-06-30	2022-06-30
Stadshypotek	2024-06-01	4,25%	9 425 000	9 525 000
Stadshypotek	2023-06-30	3,80%	19 635 543	20 694 543
Stadshypotek	2024-04-29	4,03%	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2023-06-30	3,80%	7 900 000	7 900 000
Stadshypotek	2024-06-01	0,86%	11 643 750	12 318 750
Stadshypotek	2023-10-02	3,80%	10 230 000	10 340 000
Stadshypotek	2024-06-01	0,86%	18 148 968	18 368 968
Stadshypotek	2023-03-30	3,70%	12 984 737	12 984 737

Stadshypotek	2023-09-01	4,1%	8 437 500	8 875 000
Swedbank	2024-05-24	0,44%	15 090 432	15 330 432
Stadshypotek	2023-10-02	4,25%	13 021 400	13 302 200
Summa			136 517 330	139 639 630
			Kortfristig del -103 277 930	-94 756 480
Summa			33 239 400	44 883 150

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

Lån med förfalldag under kommande bokslutsår kommer omförhandlas.

Belånings/kvm: 4 974 kr
(136 517 330 kr lån/27 446 kvm = boa+loa)

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Personalens källskatt	132 063	-
Summa	132 063	-

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna sociala avgifter	120 426	121 600
Beräknat arvode för styrelse		389 000
Upplupna kostnader el	54 577	57 965
Upplupna kostnader värme	109 921	90 973
Upplupna kostnader städ	66 919	-
Förskottsbetalda årsavgifter	1 886 940	1 751 992
Upplupna kostnader vatten	183 522	68 608
Upplupna utgiftsräntor	79 431	102 991
Övriga upplupna kostnader	450	13 433
Summa	2 502 186	2 596 562

Övriga noter

Not 15 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar som säkerhet	181 129 700	181 129 700
Summa	181 129 700	181 129 700

Not 16 Eventualförpliktelser

	2023-06-30	2022-06-30
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett nytt avtal har tecknats med lokalhyresgäster för hyreslokalen på gård 3. Ett nytt avtal om tomträtsavgäld för Navigatören 1, gård 1, har tecknats med Stockholms Stad. I övrigt har inga väsentliga händelser inträffat efter räkenskapsårets slut.



Underskrifter

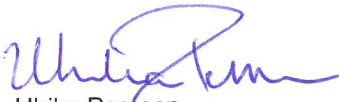
Stockholm 14 / 11 2023



Lennart Augustsson
Ordförande



Anders Törnkvist
Ledamot



Ulrika Persson
Ledamot



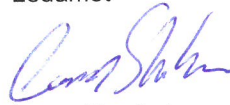
Kajsa Pålsson
Ledamot



Arne Forslund
Ledamot

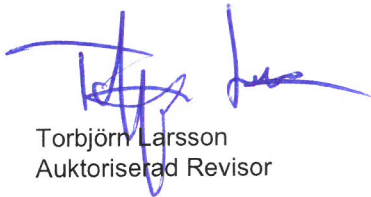


Erica Nilsson
Ledamot



Isaac Abushaban
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 11 2023
KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad Revisor

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 2022-07-01—2023-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret 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 föreningen enligt god revisionssed 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 upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Navigatören för räkenskapsåret 2022-07-01—2023-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse 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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelse 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 15 november 2023

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Brf



NAVIGATÖREN

www.navigatoren.se