

BRF Navigatören


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2023/2024



HkxIT4-M1x-SyfgaVbM1g

Årsredovisning för

Brf Navigatören

716418-7697

Räkenskapsåret
2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11-12
Kassaflödesanalys	13
Noter	14-20
Underskrifter	21

Styrelsen för Brf Navigatören (716418-7697) får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

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

Vi lägger ett lugnt år bakom oss. I jämförelse med ett tufft föregående år då föreningen både fick ökade kostnader och förlorade intäkter då förskolan Propellern gick i konkurs har vi nu en balans mellan kostnader och intäkter igen. I Ur och Skur har flyttat in i förskolan Propellerns gamla lokaler så föreningen har börjat få in intäkter för den hyreslokalen igen.

Räntorna har fortsatt stigit under året och men inte mer än vad vi har budgeterat för och nu mot slutet av året har vi även diskuterat möjligheten att börja binda lån igen. Det kommer leda till en stabilare ekonomisk planering för kommande styrelser. Taxeringskostnader och räntekostnader har gjort att vi ändå har fått höja avgifterna inför kommande år.

Trädgårdsgruppen har under året arbetat hårt med att upphandla nya trädgårdsförvaltare och vi kan stolt presentera Svensk Utemiljö som ny leverantör. Jag är väldigt glad och tacksam över ledamöternas engagemang i frågan.

Med det sagt vill jag tacka hela styrelsen för mycket gott arbete i år och hoppas på att träffa så många medlemmar som möjligt vid årsstämman.

Hälsningar

Erica Nilsson, 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 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. 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.

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 i stället 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.

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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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 2025-06-30.

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 2024-12-31.

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig till 2069-12-31.

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 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	
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 2023-11-29. På stämman deltog 54 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Erica Nilsson	Ordförande
Kajsa Pålsson	Ledamot
Isaac Abushaban	Ledamot
Arne Forslund	Ledamot
Ulrika Persson	Ledamot
Lennart Augustsson	Ledamot
Kristian Johansson	Suppleant fr.o.m. 30/11
Sandra Dunkelberg Valenca	Suppleant fr.o.m. 30/11
Peter Sundahl	Suppleant t.o.m. 29/11

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Aina Bigestans, Kajsa Pålsson, Arne Forslund och Lennart Augustsson.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Firman tecknas av en av Erica Nilsson eller Ulrika Persson i förening med en av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit KPMG AB - Auktoriserad revisor.

Valberedningen har utgjorts av Ulf Börjesson, Anders Törnkvist och Peter Sundahl.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023	Nödtelefoner i Hissarna
2023	Batteri i hissarna
2023	Renovering av lokalen, Drakflygargatan 4
2024	Byte av säkringsbottnar i Lgh-centraler
2024	Ombyggnad till LED av namntavlor, tvättstuge- och informationstavlor

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 466 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 454 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat och balansräkning

I resultaträkningen framgår att årets resultat är -2 662 403 kronor mot förra årets -2 546 004 kronor.

Årets avskrivningar är -7 016 815 kronor mot föregående år - 6 996 347 kronor.

I övrigt ligger driftskostnader lägre i år än vad de har gjort tidigare år. Intäkterna 24 621 763 kronor vilket är högre än föregående år 23 243 365 kronor beroende på höjda årsavgifter och höjda garage-/p-platsavgifter.

I balansräkningen framgår att belåningsgraden har under redovisningsåret har fördelats om mellan kortfristiga 75 828 261 sek som är bundna lån och långsiktiga skulder 58 206 169 sek som är rörliga lån, för att några lån har löpt ut sin bindningstid.

Lån, placeringar och avgiftsförändring

Föreningens lånesumma var vid utgången av verksamhetsåret 134,004 miljoner kronor. Räntorna på lånen vid verksamhetsårets slut varierade mellan 4,15% och 4,47%. Aktuella lån och räntelägen presenteras i not 13 i årsredovisningen. Amorteringen har under verksamhetsåret varit 2,482 miljoner kronor. Räntekostnaderna har ökat med 790 000 kronor jämfört med föregående redovisningsår. Drygt hälften av de likvida medlen var placerade på ett konto hos SBAB med 3,50% ränta vid verksamhetsårets slut. För övrigt likviditetsöverskott var räntan 1,65% vid verksamhetsårets slut.

Inflationen tillsammans 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. Garageplatshyror har höjts från 1 januari -24, nya avtal har tecknats.

Belåning kr/kvm

Enligt senaste fastighetstaxeringsbesked 2022 är föreningens boarea (BOA) för alla lägenheter sammantaget 26 414 kvadratmeter. Med låneskulden på ca 134 miljoner kronor ligger belåningen på 5 074 kronor/kvadratmeter, med lokalerna sammantaget om 1 106 kvm inräknade 4 870 kr/kvm.

Gemensamhetslokaler

Övernattningsslägenheten, festlokalen och motionslokalen/bastu har kontaktpersoner som är utsedda av styrelsen. Under året har styrelsen fortsatt att arbetat 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. Vår bastu har utrustats med nya möbler samt att både väggar och tak har målats. Detta gjorde på initiativ av en medlem. Även allt arbete utfördes av denna medlem.

Föreningen har två grovsoprum.

Information till föreningens medlemmar

Medlemsinfo annonseras kontinuerligt via hemsidan och går ut till medlemmar som mailutskick.

Resultatet av styrelsen kampanj under förra året för att fler skulle registrerade sig på hemsidan har hållit i sig. Idag är ca 393 prenumeranter från 329 unika hushåll registrerade och tar del av våra utskick. Väsentlig information anslås även i trapphusen.

Medlemsmöte hölls i festlokalen den 20 september 2023 och den 4 maj 2024. Ca 30 medlemmar deltog vid varje tillfälle.

Gemensam städdag med lövkattning och korvgrillning anordnades 11 november 2023. Ett femtiotal medlemmar deltog.

Överlåtelse

Under verksamhetsåret har föreningen haft 22 stycken godkända överlåtelse.

Föreningen har haft sex stycken pågående godkända andrahandsuthyrningar.

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

Upprustningen av skolan I Ur och Skurs lokaler på gård 2 gjordes i ett första steg sommaren 2023 och ska fortsätta genomföras i etapper under 2024 och 2025. Renoveringarna kommer företrädesvis att utföras sommartid för minsta möjliga störning av verksamheten.

Parkeringshus

Nya juridiska avtal har tecknats med samtliga hyresgäster i parkeringshuset. Det har utförts en förstudie angående renovering av garagetaken, en åtgärd som troligen kommer att behöva utgöras inom de närmaste åren. En uppskattning av möjligheten att sätta solpaneler på taken gjordes i samband med förstudien.

Utemiljö

Projekt med att öka antalet blommor och förlänga blomningstiden på våra gårdar har fortsatt med samma trädgårdsgrupp bestående av både medlemmar och representanter från styrelsen. De ängar som angjorts på gård 2 och 3 har fått växa även under detta år. Blomsterfrön och fröblandningar för ängar såddes under våren med målet att ha blommor under hela sommarperioden och locka pollinerare. Odlingsbädden på gård 3 och gård 2 har utvecklats ytterligare och medlemmar har fortsatt att planera och plantera i den. Några bärbuskar har planterats på gård 2 och 3. Fågelskyddsgruppen utförde även i år förebyggande åtgärder för att undvika häckande måsar på våra tak, vilket i år blev lyckat. Under våren har styrelsens trädgårdsgrupp arbetat med att omförhandla föreningens trädgårdsförvaltning med fokus på miljö och hållbarhet. Nytt kontrakt har skrivits med Svensk Utemiljö som följaktligen tar över efter Fastighetsägarna. Svensk Utemiljö är miljöcertifierade enligt ISO 14001 vilket vi ser som en fördel.

Fastighet

Under våren utfördes en energibesparingsutredning i syfte att ta reda på vilka förbättringar som kan göras i våra fastigheter.

Vi har provat nya leverantörer av tvättmaskin som skall som levererar energisnålare och tystare maskiner.

Elcentraler i trapphuset har säkrats ner efter att styrelsen fått indikationer från Ellevio att lägenheter har varit översäkrade och därmed skulle ha fått en högre nätavgift under våren.

I trapphus och barnvagnsrum har belysningen bytts ut till LED-belysning och rörelsesensorer

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser skett.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Nettoomsättning (tkr)	24 229	22 614	22 241	22 033
Resultat efter fin.poster (tkr)	-2 662	-2 546	-1 587	-2 981
Soliditet (%)	18	19	19	20

Nyckeltal

Årsavgift per kvm BR-yta (kr)	786	723	742	741
Skuldsättning per BR-yta (kr)	5 074	5 168	5 488	5 372
Skuldsättning per totalyta (kr)	4 870	4 961	5 260	5 148
Sparande per kvm totalyta (kr)	206	203	255	262
Räntekänslighet (%)	6	7	7	7
Energikostnad per kvm totalyta (kr)	196	167	169	169
Årsavgifter i % av totala rörelseintäkter (%)	84	82	84	85

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

Styrelsens kommentar till årets förlust

Föreningens förlust uppkommer ifrån den årliga avskrivningen som belastar resultatet negativt med ca 7 miljoner. Kassaflödet är positivt och de likvida medlen ökar med 1,6 miljoner kronor trots amortering på närmare 2,5 miljoner under året.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 206 kr/m². För att möta de ökade drifts- och räntekostnaderna samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat att höja föreningens avgifter med 5 % för det kommande räkenskapsåret.

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	5 038 651	10 816 231	-2 546 004	32 289 021
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			2 530 301	-2 530 301		
Balanseras i ny räkning				-2 546 004	2 546 004	
Upplåtelse av						
Årets resultat					-2 662 403	-2 662 403
Belopp vid årets utgång	18 872 018	108 125	7 568 952	5 739 926	-2 662 403	29 626 618

Totalt bundet eget kapital
26 549 095

Totalt fritt eget kapital
3 077 523

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	5 739 926
Årets resultat	-2 662 403
Totalt	<u>3 077 523</u>

Avsättning till yttre fond	3 668 685
Uttag ur yttre fond	-1 328 007
Balanseras i ny räkning	<u>736 845</u>
Summa	<u>3 077 523</u>

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Nettoomsättning	2	24 229 186	22 614 426
Övriga rörelseintäkter	3	392 577	628 939
		24 621 763	23 243 365
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-16 385 815	-15 667 665
Övriga externa kostnader	5	-358 866	-163 028
Personalkostnader	6	-391 768	-550 278
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7,8	-7 016 815	-6 996 318
Rörelseresultat		468 499	-133 924
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		85 355	13 706
Räntekostnader till låneinstitut		-3 216 257	-2 425 786
Resultat efter finansiella poster		-2 662 403	-2 546 004
Resultat före skatt		-2 662 403	-2 546 004
Årets resultat		-2 662 403	-2 546 004

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	159 372 688	165 551 899
Maskiner, inventarier och installationer	8	2 580 396	2 915 481
		161 953 084	168 467 380
Summa anläggningstillgångar		161 953 084	168 467 380
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 015	280 049
Övriga fordringar	9	57 583	114 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	1 075 412	862 500
		1 141 010	1 257 037
<i>Kassa och bank</i>	11	5 389 949	3 743 007
Summa omsättningstillgångar		6 530 959	5 000 044
SUMMA TILLGÅNGAR		168 484 043	173 467 424

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-06-30	2023-06-30
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		7 568 952	5 038 651
		<u>26 549 095</u>	<u>24 018 794</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		5 739 926	10 816 231
Årets resultat		-2 662 403	-2 546 004
		<u>3 077 523</u>	<u>8 270 227</u>
Summa eget kapital		<u>29 626 618</u>	<u>32 289 021</u>
<i>Avsättningar</i>			
Inre reparationsfond		1 360 377	1 407 378
		<u>1 360 377</u>	<u>1 407 378</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	58 206 169	33 239 400
		<u>58 206 169</u>	<u>33 239 400</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	12	75 828 261	103 277 930
Leverantörsskulder		560 697	550 430
Skatteskulder		79 130	69 016
Övriga kortfristiga skulder	13	-	132 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	2 822 791	2 502 186
		<u>79 290 879</u>	<u>106 531 625</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>168 484 043</u>	<u>173 467 424</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		468 499	-133 925
Avskrivningar		7 016 815	6 996 318
Erhållen ränta		85 355	13 706
Erlagd ränta		-3 216 257	-2 425 786
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		4 354 412	4 450 313
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		272 034	-198 113
Ökning(-)/Minskning (+) av fordringar		-156 007	-148 181
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		10 267	-267 510
Ökning(+)/Minskning (-) av övr. kortfristiga skulder		198 656	80 717
Kassaflöde från den löpande verksamheten		4 679 362	3 917 226
Investeringsverksamheten			
Investeringar i fastigheten		-458 606	-3 405 026
Inköp maskiner, inventarier och installationer		-43 913	-346 283
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-502 519	-3 751 309
Finansieringsverksamheten			
Amortering lån		-2 482 900	-3 122 300
Inre fond		-47 001	-60 189
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 529 901	-3 182 489
Årets kassaflöde		1 646 942	-3 016 572
Likvida medel vid årets början		3 743 007	6 759 579
Likvida medel vid årets slut		5 389 949	3 743 007

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
*Årsavgifter	20 772 072	19 093 063
Hyror lokaler	1 725 314	1 836 535
Hyror garage och p-platser	1 027 183	948 629
IT/ Bredband	654 885	655 215
Övriga intäkter lokaler	49 732	80 984
Summa	24 229 186	22 614 426

* I årsavgifter ingår vatten och värme

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Pant och överlåtelseavgifter	59 264	53 918
Gymavgifter	73 500	76 958
Gemensamma utrymmen	32 328	3 400
Övernattningslägenhet	46 447	10 650
Avgifter för andrahandsuthyrning	15 782	19 741
Laddstolpar	40 808	52 651
Övriga rörelseintäkter	52 835	90 449
Försäkringsersättning	71 613	321 172
Summa	392 577	628 939

Not 4 Driftskostnader

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Drift		
Fastighetsskötsel	183 264	231 983
Städning	458 701	527 474
Hisstillsyn	250 860	459 141
Tillsyn, besiktning, kontroller	166 052	73 198
Trädgårdsskötsel	554 981	1 119 866
Snöröjning	437 696	302 533
Sotning	-	7 477
Reparationer	1 861 919	1 292 352
Underhåll	1 328 007	1 138 384
El	1 715 606	1 452 971
Uppvärmning	2 546 553	2 171 290
Vatten	1 141 113	959 698
Sophämtning	819 093	880 842
Försäkringspremie	214 269	200 537
Självrisk	138 482	47 950
Tomträtt	1 459 900	1 459 900
Förbrukningsinventarier	-	124 448
Fastighetsavgift bostäder	539 530	525 959
Fastighetsskatt lokaler	127 300	127 300
Fastighetsskatt justering tidigare år	-	16 893
Övriga fastighetskostnader	59 115	98 244
Kabel-tv/Bredband/IT	912 399	913 632
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 578	5 325
Panter och överlåtelser	80 820	43 257

Teknisk förvaltning utöver avtal	58 623	42 420
Fastighetsförvaltning	1 106 278	1 152 798
Juridiska åtgärder	162 458	217 692
Kostnader stämma	16 660	2 850
Övriga externa tjänster	41 558	71 251
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	16 385 815	15 667 665

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Porto / Telefon / Övrigt	5 758	11 876
Underhållsplan	-	18 000
Konsultarvode	16 500	17 813
Kopieringskostnader	9 212	16 589
Förluster på hyror & avgifter	219 086	-
Medlemsavgifter	14 560	-
Revisionarvode	93 750	98 750
Summa	358 866	163 028

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Styrelsearvoden	378 176	408 498
Övriga arvoden	9 000	15 600
Löner	2 400	13 000
Sociala kostnader	2 192	113 180
Summa	391 768	550 278

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Byggnader

	2024-06-30	2023-06-30
Byggnader		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	240 826 057	237 421 031
-Ombyggnad	5 954 178	5 954 178
-Markanläggningar	462 380	462 380
-Anskaffat under året (sopsugsanläggning)	458 606	-
	247 701 221	243 837 589
Årets nyanskaffning	-	3 405 026
Vid årets slut	247 701 221	247 242 615
Avskrivningar under året:		
-Vid årets början	-81 690 716	-75 075 829
-Årets avskrivning enligt plan	-6 637 817	-6 614 887
Vid årets slut	-88 328 533	-81 690 716
Redovisat värde vid årets slut	159 372 688	165 551 899

Taxeringsvärde

Byggnader

Mark

350 496 000

350 496 000

218 234 000

218 234 000

568 730 000

568 730 000

Bostäder

Lokaler

556 000 000

556 000 000

12 730 000

12 730 000

568 730 000

568 730 000

Not 8 Maskiner, inventarier och installationer

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	8 369 598	8 023 315
-Nyanskaffningar under året	43 913	346 283
	8 413 511	8 369 598
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-5 454 117	-5 072 686
-Årets avskrivning	-378 998	-381 431
	-5 833 115	-5 454 117
Redovisat värde vid årets slut	2 580 396	2 915 481

Not 9 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Fordringar Fastighetsägarna påminnelser	5 702	-
Skattekonto	45 279	114 488
Övriga fordringar	6 602	-
Summa	57 583	114 488

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbet utg, tomträtt, bredband, försäkring mm	1 075 412	761 420
Summa	1 075 412	761 420

Not 11 Kassa och bank

	2024-06-30	2023-06-30
Handkassa	5 220	5 220
Swedbank företagskonto *918-8	9 101	10 762
Swedbank företagskonto *466-8	2 778	-
SBAB	1 814 551	1 770 095
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	3 558 299	1 956 930
Summa	5 389 949	3 743 007

Not 12 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2024-06-30	Amortering/ upplåning	2023-06-30
Stadshypotek			-	-19 635 543	19 635 543
Stadshypotek			-	-7 900 000	7 900 000
Stadshypotek			-	-10 230 000	10 230 000
Stadshypotek			-	-12 984 737	12 984 737
Stadshypotek			-	-8 437 500	8 437 500
Stadshypotek			-	-13 021 400	13 021 400
Stadshypotek *961	2025-06-03	4,15%	8 087 500	-1 337 500	9 425 000
Stadshypotek *719	2024-07-29	4,55%	9 900 000	-100 000	10 000 000
Stadshypotek *963	2025-06-02	4,15%	11 306 250	-337 500	11 643 750
Stadshypotek *070	2025-06-02	4,16%	17 873 968	-275 000	18 148 968
Swedbank *068	2026-08-25	4,22%	14 910 432	-180 000	15 090 432
Stadshypotek *586	2024-10-02	4,47%	28 660 543	28 660 543	-
Stadshypotek *409	2025-09-30	4,47%	22 814 737	22 814 737	-
Stadshypotek *588	2025-09-30	4,47%	20 481 000	20 481 000	-
Summa			134 034 430	-2 482 900	136 517 330
Kortfristig del			-75 828 261		-103 277 930
			58 206 169		33 239 400

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: 4 869 kr
(134 034 430 kr lån/27 528 kvm = boa+loa)

Not 13 Övriga kortfristiga skulder

	2024-06-30	2023-06-30
Personalens källskatt	-	132 063
Summa	-	132 063

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna sociala avgifter	-	120 426
Beräknat arvode för styrelse	378 176	
Upplupna kostnader el	91 275	54 577
Upplupna kostnader värme	120 506	109 921
Upplupna kostnader städ	-	66 919
Förskottsbetalda årsavgifter	2 014 621	1 886 940
Upplupna kostnader vatten	104 314	183 522
Upplupna utgiftsräntor	75 057	79 431
Övriga upplupna kostnader	38 842	450
Summa	2 822 791	2 502 186

Övriga noter

Not 15 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckningar som säkerhet	181 129 700	181 129 700
Summa	181 129 700	181 129 700

Not 16 Eventualförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser inträffat.

Underskrifter

Stockholm / 2024

Erica Nilsson
Ordförande

Arne Forslund
Ledamot

Isaac Abushaban
Ledamot

Lennart Augustsson
Ledamot

Ulrika Persson
Ledamot

Kajsa Pålsson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2024
KPMG 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.



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

COMPLETED BY ALL:
13.11.2024 15:14

SENT BY OWNER:
Johanna Tinnis · 12.11.2024 21:39

DOCUMENT ID:
SyfgaVbM1g

ENVELOPE ID:
Hkxlt4-M1x-SyfgaVbM1g

DOCUMENT NAME:
2023-2024 ÅR Brf Navigatören Slutversion.pdf
25 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Erica Carolina Sophie Nilsson ledamot3@navigatoren.se	Signed Authenticated	12.11.2024 22:32 12.11.2024 22:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/02/20) IP: 85.229.12.170
2. ARNE FORSLUND sekreterare@navigatoren.se	Signed Authenticated	13.11.2024 08:51 13.11.2024 08:45	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1959/11/24) IP: 195.58.97.190
3. ISAAC ABUSHABAN ledamot2@navigatoren.se	Signed Authenticated	13.11.2024 12:12 13.11.2024 12:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/05/16) IP: 85.229.5.15
4. LENNART AUGUSTSSON ledamot4@navigatoren.se	Signed Authenticated	13.11.2024 12:36 13.11.2024 12:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/03/09) IP: 85.229.0.86
5. ULRIKA PERSSON ledamot7@navigatoren.se	Signed Authenticated	13.11.2024 12:53 13.11.2024 12:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1972/03/07) IP: 85.229.7.170
6. KAJSA PÅLSSON ledamot5@navigatoren.se	Signed Authenticated	13.11.2024 15:12 13.11.2024 15:11	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/01/01) IP: 85.229.45.97
7. TORBJÖRN LARSSON torbjorn.larsson@kpmg.se	Signed Authenticated	13.11.2024 15:14 13.11.2024 15:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17) IP: 83.254.2.172

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the 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 2023-07-01—2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 upp- lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för- mågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om sty- relsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten el- ler 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 årsre- dovisningen 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 säker- het är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revis- ion som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kom- mer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felak- tigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an- ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan för- väntas 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 ut- ifrån 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 inform- ation 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 omstän- digheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den in-terna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som an- vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis- ningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder an- tagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisions- bevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfak- tor 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 uppmärk- samheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsent- liga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otill- räckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slut- satser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till da- tumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser el- ler 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 in- formera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifie- rar.

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 rä- kenskapsåret 2023-07-01—2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 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 förlöpa 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 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 dag som framgår av den elektroniska underskriften

KPMG AB

Torbjörn Larsson

Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

13.11.2024 10:16

SENT BY OWNER:

Johanna Tinnis · 12.11.2024 19:17

DOCUMENT ID:

BJgajMbf1g

ENVELOPE ID:

r1y6ofWz1x-BJgajMbf1g

DOCUMENT NAME:

RB Navigatören 2024-11-12-11-28-27 (002).pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. TORBJÖRN LARSSON	 Signed	13.11.2024 10:16	eID	Swedish BankID (DOB: 1964/02/17)
torbjorn.larsson@kpmg.se	Authenticated	13.11.2024 10:15	Low	IP: 83.254.2.172

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