
Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Bostadsrättsföreningen
Navet 1 på Lindholmen
Org nr: 7696208797



Dagordning vid årsstämma

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden
- 3) Val av stämмоordförande
- 4) Anmälan av stämмоordförandes 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



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Navet 1 På Lindholmen får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 till 2024-12-31

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 4% till 7%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

I resultatet ingår avskrivningar med 315 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 7 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 58 905 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 58 905 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



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 291 tkr och planerat underhåll för 99 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	Kommentar
OVK	2021	
Installationer	2023	
Huskropp utvändigt	2023	

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder	50 563
Installationer	23 108
Huskropp utvändigt	25 351

Planerat underhåll	År	Kommentar
Ventilation, OVK	2025	
Ventilation, rengöring kanaler	2025	
Energideklaration	2025	



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	2025
Amanda Rydin	Sekreterare	2025
Christian Bergström	Ledamot	2025
Anders Blom	Ledamot	2025
Malin Sävland	Ledamot	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carla Hagberg	Suppleant	2025
Thomas Lindblom	Suppleant	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Lundin Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning

Andreas Wikberg
Amanda Rydin
Christian Bergström
Anders Blom
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 45 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 10 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 8 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 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 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)



Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	1 995	1 823	1 679	1 652	1 661
Resultat efter finansiella poster*	-308	-422	-4	81	248
Resultat exkl avskrivningar	7	315	311	396	563
Soliditet %*	71	72	71	70	70
Likviditet %	7	4	7	22	17
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	95	93	91	93	91
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 181	1 070	962	964	945
Driftkostnader kr/kvm	564	128	129	114	91
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	514	45	182	293	286
Energikostnad kr/kvm*	138	9 357	9 357	9 951	10 066
Sparande kr/kvm*	54	11 554	11 554	12 287	12 430
Skuldsättning kr/kvm*	9 357	10,8	12,0	12,7	13,2
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 554	-422	-4	81	248
Räntekänslighet %*	9,8	315	311	396	563

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

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

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

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 balansslutningen. 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.

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. I och med höjda avgifter de kommande åren räknar föreningen med att vända resultatet.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	45 935 000	1 138 343	103 898	-421 565
Disposition enl. årsstämmobeslut			-421 565	421 565
Reservering underhållsfond		122 300	-122 300	
Ianspråktagande av underhållsfond		-99 022	99 022	
Årets resultat				-308 182
Vid årets slut	45 935 000	1 161 621	-340 945	-308 182

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-317 667
Årets resultat	-308 182
Årets fondreservering enligt stadgarna	-122 300
Årets ianspråktagande av underhållsfond	99 022
Summa	-649 127

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 649 127**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 994 912	1 822 689
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 140	24 211
Summa rörelseintäkter		1 996 052	1 846 900
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 112 759	-958 159
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 319	-175 034
Personalkostnader	Not 6	-122 516	-119 119
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-315 249	-315 249
Summa rörelsekostnader		-1 701 843	-1 567 561
Rörelseresultat		294 209	279 339
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 737	2 646
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	6 896	6 195
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-611 024	-709 745
Summa finansiella poster		-602 391	-700 903
Resultat efter finansiella poster		-308 182	-421 565
Årets resultat		-308 182	-421 565



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	64 689 230	65 004 478
Summa materiella anläggningstillgångar		64 689 230	65 004 478
Summa anläggningstillgångar		64 689 230	65 004 478
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	2 763	1 210
Övriga fordringar	Not 13	26 714	25 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	82 554	44 158
Summa kortfristiga fordringar		112 031	71 123
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	576 500	675 315
Summa kassa och bank		576 500	675 315
Summa omsättningstillgångar		688 531	746 438
Summa tillgångar		65 377 760	65 750 916



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	45 935 000	45 935 000	
Fond för yttre underhåll	1 161 621	1 138 343	
Summa bundet eget kapital	47 096 621	47 073 343	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-340 945	103 898	
Årets resultat	-308 182	-421 565	
Summa fritt eget kapital	-649 127	-317 667	
Summa eget kapital	46 447 495	46 755 677	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 226 029	0
Summa långfristiga skulder		9 226 029	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	9 226 029	18 452 058
Leverantörsskulder	Not 17	166 914	36 261
Skatteskulder	Not 18	141 203	137 096
Övriga skulder	Not 19	550	550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	169 541	369 274
Summa kortfristiga skulder		9 704 237	18 995 239
Summa eget kapital och skulder		65 377 760	65 750 916



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	294 209	279 339
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	315 249	315 249
Utdelningar	1 737	2 646
	611 195	597 234
Erhållen ränta	6 896	6 195
Erlagd ränta	-583 945	-711 626
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	34 146	-108 197
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar	-40 908	77 628
Rörelseskulder	-92 053	122 990
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-98 815	92 421
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-98 815	92 421
Likvida medel vid årets början	675 315	582 894
Likvida medel vid årets slut	576 500	675 315



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.

Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhets år i flerårsöversikten.

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

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	1 769 748	1 580 208
Hyrer, garage	167 400	167 400
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-75 200	-57 350
Kabel-tv-avgifter	116 920	128 760
Övriga ersättningar	16 048	3 676
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-4	-5
Summa nettoomsättning	1 994 912	1 822 689

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	23 431
Övriga rörelseintäkter	1 140	780
Summa övriga rörelseintäkter	1 140	24 211



Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Underhåll	-99 022	-194 855
Reparationer	-290 580	-87 292
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-71 360	-69 824
Samfällighetsavgifter	-85 895	-59 924
Försäkringspremier	-30 598	-25 950
Kabel- och digital-TV	-126 405	-120 170
Systematiskt brandskyddsarbete	-7 360	-5 769
Serviceavtal	-20 034	-12 708
Obligatoriska besiktningar	-1 793	-1 709
Drift och förbrukning, övrigt	0	-269
Förbrukningsinventarier	-1 699	0
Vatten	-82 051	-60 988
Fastighetsel	-84 720	-101 413
Uppvärmning	-106 158	-90 745
Sophantering och återvinning	-30 459	-27 445
Förvaltningsarvode drift	-74 626	-99 099
Summa driftskostnader	-1 112 759	-958 159

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-101 701	-144 219
IT-kostnader	-1 306	-1 485
Arvode, yrkesrevisorer	-10 775	-10 461
Övriga försäljningskostnader	-10 310	0
Övriga förvaltningskostnader	-4 859	-7 628
Kreditupplysningar	-1 016	-668
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-17 190	-3 675
Telefon och porto	-450	-450
Bankkostnader	-2 755	-2 245
Övriga externa kostnader	-957	-4 204
Summa övriga externa kostnader	-151 319	-175 034

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Styrelsearvoden	-80 000	-80 000
Övriga ersättningar	-7 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-8 000	-10 640
Sociala kostnader	-27 516	-28 479
Summa personalkostnader	-122 516	-119 119



Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-315 249	-315 249
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-315 249	-315 249

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	1 737	2 646
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 737	2 646

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	6 789	327
Ränteintäkter från likviditetsplacering	0	5 455
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	99	66
Övriga ränteintäkter	8	347
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6 896	6 195

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-609 033	-709 202
Övriga räntekostnader	-1 991	-543
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-611 024	-709 745



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-3 345 522	-3 030 273
	-3 345 522	-3 030 273

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-315 249	-315 249
	-315 249	-315 249

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**-3 660 770** **-3 345 522****Restvärde enligt plan vid årets slut****64 689 230** **65 004 478****Varav**

Byggnader	33 407 230	33 722 478
Mark	31 282 000	31 282 000

Taxeringsvärden

Bostäder	57 800 000	57 800 000
Lokaler	1 105 000	1 105 000

Totalt taxeringsvärde**58 905 000** **58 905 000***varav byggnader*

39 105 000 39 105 000

varav mark

19 800 000 19 800 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	2 763	1 210
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	2 763	1 210

Not 13 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	26 514	25 755
Andra kortfristiga fordringar	200	0
Summa övriga fordringar	26 714	25 755



Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 243	4 384
Förutbetalt förvaltningsarvode	26 589	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 457	18 194
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	119	119
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 146	21 461
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	82 554	44 158

Not 15 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	220 373	213 584
Transaktionskonto	356 127	461 730
Summa kassa och bank	576 500	675 315

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	18 452 058	18 452 058
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-9 226 029	-18 452 058
Långfristig skuld vid årets slut	9 226 029	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SBAB		2024-09-10	9 226 029,00	-9 226 029,00	0,00	0,00
SBAB		2024-09-25	5 315 745,00	-5 315 745,00	0,00	0,00
SBAB		2024-10-02	3 910 284,00	-3 910 284,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	2,77%	2025-09-30	0,00	3 910 284,00	0,00	3 910 284,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2025-09-30	0,00	5 315 745,00	0,00	5 315 745,00
STADSHYPOTEK	2,68%	2026-09-01	0,00	9 226 029,00	0,00	9 226 029,00
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 5 315 745 kr samt 3 910 284 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

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	130 023	19 864
Ej reskontraförda leverantörsskulder	36 891	16 397
Summa leverantörsskulder	166 914	36 261



Not 18 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	141 203	137 096
Summa skatteskulder	141 203	137 096

Not 19 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	550	550
Summa övriga skulder	550	550

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	27 079	0
Upplupna elkostnader	11 851	14 185
Upplupna vattenavgifter	6 816	5 964
Upplupna värmekostnader	9 861	11 466
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	180 274
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	113 934	157 386
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	169 541	369 274

Not 21 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 565 000	22 565 000

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Andreas Wikberg

Amanda Rydin

Malin Sävland

Anders Blom

Christian Bergström

Min revisionsberättelse har lämnats

Lundin Revisionsbyrå
Auktoriserad revisor



Lundin Revisionsbyrå AB
Henrik Lundin
Erik Dahlbergstan 11B
411 26 Göteborg

Till auktoriserad revisor Henrik Lundin

Detta uttalande lämnas i anslutning till er revision av Bostadsrättsföreningen Navet 1 på Lindholmen för det räkenskapsår som slutade den 2024-12-31 och syftar till att ge uttryck för er uppfattning om huruvida årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och därmed ger en rättvisande bild av företagets ekonomiska ställning samt resultatet av verksamheten enligt god redovisningssed i Sverige. Det är styrelsen som är ansvarig för att årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen.

Härmed bekräftas, utifrån bästa kunskap och förmåga, att:

Finansiella rapporter

- Vi har tagit vårt ansvar för upprättande av årsredovisningen enligt villkoren för revisionsuppdraget, särskilt att årsredovisningen ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.
- Betydelsefulla antaganden som vi har använt för att göra uppskattningar i redovisningen, däribland sådana som beräknas till verkligt värde, är rimliga.
- Närståenderelationer och närståendetransaktioner har redovisats korrekt och upplysningar har lämnats enligt årsredovisningslagen.
- För alla händelser efter datumet för årsredovisningen som enligt årsredovisningslagen kräver justeringar eller att upplysningar lämnas har justeringar gjorts eller upplysningar lämnats.
- Effekterna av felaktigheterna som inte har rättats är oväsentliga, både enskilt och sammantaget, för årsredovisningen som helhet. Om orättade felaktigheter förekommer bifogas en förteckning över dessa.

Lämnad information

- Vi har försett er med

-tillgång till all information som vi har kännedom om och som är relevant för upprättandet av årsredovisningen, t ex. bokföring, dokumentation och annat,

-ytterligare information som ni har begärt av oss för revisionens syfte, och

-obegränsad tillgång till personer inom företaget som ni har bedömt att det är nödvändigt att inhämta revisionsbevis från.

- Alla transaktioner har bokförts i räkenskapsmaterialet och avspeglas i årsredovisningen.
- Vi har upplyst er om resultaten av vår bedömning av risken för att årsredovisningen kan innehålla väsentliga felaktigheter som beror på oegentligheter.
- Vi har upplyst er om all information som rör oegentligheter eller misstänkta oegentligheter som vi känner till och som påverkar företaget och inbegriper

-företagsledningen,

-anställda som har viktiga roller inom den interna kontrollen, och

-andra personer, när oegentligheter kan ha en väsentlig inverkan på årsredovisningen.

- Vi har lämnat all information till er om påstådda oegentligheter, eller misstänkta oegentligheter, med inverkan på företagets årsredovisning, som vi har fått kännedom om genom anställda, tidigare anställda, analytiker, tillsynsmyndigheter eller andra.
- Vi har upplyst er om alla kända fall av överträdelser eller misstänkta överträdelser av lagar och andra författningar vars effekter ska beaktas när årsredovisningen upprättas.
- Vi har upplyst er om vilka företagets närstående är och om alla närståenderelationer och närståendetransaktioner som vi känner till.

Göteborg den dag som framgår av elektroniska underskrifter

Andreas Wikberg

Christian Bergström

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 offentlighetsregler 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 offentlighetsregler 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	2024-12-31	2023-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	1 112 759	958 159
Övriga externa kostnader	151 319	175 034
Personalkostnader	122 516	119 119
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	315 249	315 249
Finansiella poster	602 391	700 903
Summa kostnader	2 304 234	2 268 464

Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2024	2023
Fastighetsskötsel extra	0	1 106
Systematiskt brandskyddsarbete	7 360	5 769
Serviceavtal	20 034	12 708
Städ grund	74 626	72 073
Hissbesiktning	1 793	1 709
Rep bostäder utg för köpta tj	13 165	19 909
Rep installationer utg för köpta tj	0	19 351
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	18 675	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	12 946
Rep install utg för köpta tj El	6 595	9 100
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	6 094	0
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	17 285
Rep install utg för köpta tj Låssystem	30 329	3 506
Rep huskropp utg för köpta tj	0	5 195
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	7 000	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	13 000	0
Försäkringsskador	195 721	0
UH bostäder utg för köpta tj	50 563	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	9 470	14 700
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	13 638	0
UH huskropp utg för köpta tj	25 351	180 155
Fastighetsel	84 720	101 413
Uppvärmning	106 158	90 745
Vatten	82 051	60 988
Avfallshantering	30 459	27 445
Fastighetsförsäkring	30 598	25 950
Samfällighetsavgifter	85 895	59 924
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	126 405	120 170
Underhållsplanering	0	25 920
Övriga fastighetskostnader	0	269
Fastighetsskatt	71 360	69 824
Förbrukningsmaterial	1 699	0
Summa driftkostnader	1 112 759	958 159

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2024-12-31	2023-12-31
BOA	1 597 kr/kvm	1 597 kr/kvm
Belopp i kr	2024	2023
Arrendeavgifter	0	0
Avfallshantering	19	17
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	79	75
Fastighetsel	53	64
Fastighetsförsäkring	19	16
Fastighetsskatt	45	44
Fastighetsskötsel extra	0	1
Fastighetsskötsel grund	0	0
Fastighetsskötsel utgift för materialinköp	0	0
Fjärrvärme	0	0
Förbrukningsinventarier	0	0
Förbrukningsmaterial	1	0
Försäkringskador	123	0
Hissbesiktning	1	1
Obligatorisk ventilationskontroll OVK	0	0
Rep bostäder utg för köpta tj	8	12
Rep bostäder utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep garage o p-plats utg för köpta tj	8	0
Rep gem utry utg för köpta tj Målning & Tapetsering	0	0
Rep huskropp utg för köpta tj	0	3
Rep huskropp utg för köpta tj Dörrar & Portar	4	0
Rep install utg för köpta tj El	4	6
Rep install utg för köpta tj Hissar	0	11
Rep install utg för köpta tj Låssystem	19	2
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	4	0
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	12	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	0
Rep install utg för köpta tj Värme	0	8
Rep installationer utg för köpta tj	0	12
Rep utgift mtrl inköp bostäder	0	0
Rep utgift mtrl inköp gemensamma utrymmen	0	0
Samfällighetsavgifter	54	38
Serviceavtal	13	8
Städ grund	47	45
Systematiskt brandskyddsarbete	5	4
UH bostäder utg för köpta tj	32	0
UH huskropp utg för köpta tj	16	113
UH huskropp utg för köpta tj Tak	0	0
UH installationer utg för köpta tj El	0	0
UH installationer utg för köpta tj Låssystem	9	0
UH installationer utg för köpta tj Värme	6	9
Underhåll Övrigt	0	0
Underhållsplanering	0	16
Uppvärmning	66	57
Vatten	51	38
Värmeservice	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	0
Summa driftkostnader	696,78	599,97

BRF Navet 1 På Lindholmen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Navet 1 På Lindholmen 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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860