

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Navet 2 på Lindholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 6
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

## Kort guide till läsning av årsredovisningen

### Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

### Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

### Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

### Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

### Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

### Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2023-08-18 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Lindholmen 31:3	2011	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 2011.

Föreningen har 46 bostadsrätter om totalt 3 012 kvm samt ett garage på 675 kvm. Byggnadernas totalyta är 3687 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Maria Edvardsen	Ordförande
Elisabeth Ann-Catrin Westlund	Styrelseledamot
Ida Tärnfalk	Styrelseledamot
Marcus Christian Wahlström	Styrelseledamot
Maria Christina Carlgren Sandberg	Styrelseledamot

### Valberedning

Johan Gräsberg  
Simon Cederqvist

### Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas 2 i förening av ledamöterna.

## Revisorer

Artur Kozak Extern revisor Audema Revision AB

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-13.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-25. Antagande av nya stadgar..

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan 2011-2050.

## Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Målning av trapphus, relax och övernattningsrum  
Byte av 2 st dörrautomatiker  
Byte av ventilationsdon i badrum samt byte av filter i friskluftsventiler har utförts i samtliga lägenheter och våra gemensamhetsutrymmen  
OVK

## Planerade underhåll

- 2024** ● Inplåtning av taksprång

## Avtal med leverantörer

El, fjärrvärme	Göteborgs Energi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Ekonomisk förvaltning	SBC
Bokföring	Fortnox
Hissar	Schindler/Kiwa
Bredbandsleverantör	Tele2
Bokning och passersystem	Paralarm
Städning	MJ Städconsult
Vatten	Göteborg Stad
Värmepump, ventilation	Kungälv's Rörläggeri
Dörrautomatik	Tormax

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vimpelns Samfällighet, med en andel på 20.8%.

Samfälligheten förvaltar samfälld mark, garage samt sopsugsanläggning. Övriga medlemmar i samfälligheten är Brf Navet 1, Brf Navet 3 och Grön Bostad/bygg Vesta..

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Föreningen har två lån i Nordea varav ett omsattes i mars 2023. Lånet bands på nytt i tre år med räntesats 4,02%, ingen extra amortering gjordes vid omsättningen.

Föreningen har under året amorterat 295 000 kr på lånen **enligt amorteringsplan** och kvarstående volym vid årsskiftet är 27 699 750 kr.

Styrelsen beslöt med anledning av väsentligt högre räntekostnader i kombination med ökade taxebundna avgifter, att höja avgifterna med 7% från och med 1 januari 2023.

Från och med 1 juli köper föreningen den ekonomiska förvaltningen och har tecknat avtal med SBC (Sveriges Bostadsrättscentrum AB). SBC sköter allt från den löpande bokföringen till årsbokslut. Styrelsen får i portalen SBC hemma, dagliga uppdateringar och en enkel överblick över föreningens ekonomi. Det digitala verktyget medför en säker attestordning och att allt ekonomiskt underlag finns att tillgå digitalt.

### **Förändringar i avtal**

Ekonomisk förvaltning SBC 1/7 2023

Avslutat abonnemanget av redovisnings programmet Fortnox

Avslutat Jessicas Ekonomitjänst i Göteborg AB

Avslutat UC

Avslutat LP Vent

### **Övriga uppgifter**

Installerat 6 st laddplatser för el

Monterat ner tidningsställ inför ommålning

Monterat nya dörrskyltar efter ommålning

Monterat namnskylt i hissar

Installerat eluttag i "slussen"

Gästrum ommålade och uppdaterade med gardiner och inventarier

Basturegler uppdaterade

Återöppnande av Bastu

Avslutade året med glöggmingel

Tillgängliga för medlemmar i samband med styrelsemöten under året

Målat vägg i förrådsutrymme (låst) p.g.a. klotter

Andrahandsuthyrningar 2 godkända

Elmätare uppgraderat

Vibrationsmätare installerade i båda husen källare p.g.a byggnation av ny spårvägslinje

### **Medlemsinformation**

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 64 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 66 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 815 038	2 644 706	2 627 009	2 608 000
Resultat efter fin. poster	-28 418	568 949	472 304	757 000
Soliditet (%)	74	74	73	72
Yttre fond	3 190 452	2 516 988	2 195 070	-
Taxeringsvärde (Tkr)	112 244	112 244	-	-
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	826	784	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,7	89,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	9 196	9 294	9 565	-
Skuldsättning per kvm totalyta	7 513	7 593	7 814	-
Sparande per kvm totalyta	188	262	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	41	53	30	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	40	43	43	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	28	29	25	-
Energikostnad per kvm totalyta	109	125	98	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,40	0,74	-	-
Räntekänslighet (%)	11,14	11,85	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	75 440 000	-	-	75 440 000
Fond, yttre underhåll	2 516 988	336 732	336 732	3 190 452
Balanserat resultat	4 609 366	232 217	-336 732	4 504 852
Årets resultat	568 949	-568 949	-28 418	-28 418
<b>Eget kapital</b>	<b>83 135 304</b>	<b>0</b>	<b>-28 418</b>	<b>83 106 885</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	4 841 584
Årets resultat	-28 418
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-336 732
<b>Totalt</b>	<b>4 476 433</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	318 795
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>4 795 228</b>

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.



## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 815 038	2 634 866
Övriga rörelseintäkter	3	87 698	9 840
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 902 736</b>	<b>2 644 706</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 450 817	-971 017
Övriga externa kostnader	9	-303 033	-380 293
Personalkostnader	10	-126 727	-116 970
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-403 136	-398 288
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 283 713</b>	<b>-1 866 568</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>619 023</b>	<b>778 138</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 337	937
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-669 778	-210 126
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-647 441</b>	<b>-209 189</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-28 418</b>	<b>568 949</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-28 418</b>	<b>568 949</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 19	109 865 562	110 263 854
Markanläggningar	13	78 159	0
Maskiner och inventarier	14	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>109 943 721</b>	<b>110 263 854</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>109 943 721</b>	<b>110 263 854</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		17 713	503 005
Övriga fordringar	15	1 059 172	3 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	51 913	69 396
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 128 798</b>	<b>575 804</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		580 220	1 273 774
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>580 220</b>	<b>1 273 774</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 709 018</b>	<b>1 849 578</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>111 652 739</b>	<b>112 113 432</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		75 440 000	75 440 000
Fond för yttre underhåll		3 190 452	2 516 988
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>78 630 452</b>	<b>77 956 988</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		4 504 852	4 609 366
Årets resultat		-28 418	568 949
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>4 476 433</b>	<b>5 178 316</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>83 106 885</b>	<b>83 135 304</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	14 566 750	12 896 450
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 566 750</b>	<b>12 896 450</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	17	13 133 000	15 098 300
Leverantörsskulder		290 796	1 744
Skatteskulder		187 848	168 908
Övriga kortfristiga skulder		0	912
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	367 460	811 814
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>13 979 104</b>	<b>16 081 678</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>111 652 739</b>	<b>112 113 432</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>619 023</b>	<b>778 138</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	403 136	398 288
	<b>1 022 159</b>	<b>1 176 426</b>
Erhållen ränta	6 656	937
Erlagd ränta	-635 976	-210 126
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>392 839</b>	<b>967 237</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	482 215	-55 185
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-171 076	-7 474
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>703 978</b>	<b>904 579</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-83 003	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-83 003</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-295 000	-815 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-295 000</b>	<b>-815 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>325 975</b>	<b>89 579</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 273 774</b>	<b>1 184 195</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 599 748</b>	<b>1 273 774</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Navet 2 på Lindholmen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,67 %
Laddstolpar	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

#### Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	2 398 282	2 284 169
Hysesintäkter p-plats	287 955	248 950
Hysesintäkter p-plats, moms	0	3 650
Intäkter kabel-TV	89 262	78 400
Elintäkter laddstolpe	6 000	0
Övernattnings-/gästlägenhet	25 925	19 700
Pantsättningsavgift	3 675	0
Överlåtelseavgift	3 939	0
Öres- och kronutjämning	0	-3
<b>Summa</b>	<b>2 815 038</b>	<b>2 634 866</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	35 105	0
Övriga erhållna bidrag	46 863	0
Övriga intäkter	231	4 255
Försäkringsersättning	0	5 585
Återbäring försäkringsbolag	5 499	0
<b>Summa</b>	<b>87 698</b>	<b>9 840</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	14 560	190 593
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 975	0
Städning enligt avtal	59 481	63 252
Myndighetstillsyn	7 250	0
Gårdkostnader	391	0
Gemensamma utrymmen	39 750	0
Serviceavtal	27 408	0
Mattvätt/Hyrmattor	13 935	0
Förbrukningsmaterial	5 011	0
<b>Summa</b>	<b>171 760</b>	<b>253 845</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	14 125
Trapphus/port/entr	33 526	0
Övriga gemensamma utrymmen	24 781	0
VVS	29 807	0
Ventilation	22 735	0
Hissar	4 576	0
Garage/parkering	6 542	0
<b>Summa</b>	<b>121 967</b>	<b>14 125</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Entr/trapphus	214 057	0
Ventilation	104 738	0
<b>Summa</b>	<b>318 795</b>	<b>0</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	149 833	194 672
Uppvärmning	148 949	159 486
Vatten	103 962	105 991
<b>Summa</b>	<b>402 744</b>	<b>460 149</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	44 727	50 274
Bredband	108 300	100 310
Samfällighetsavgifter	186 990	0
Fastighetsskatt	95 534	92 314
<b>Summa</b>	<b>435 551</b>	<b>242 898</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	0
Tele- och datakommunikation	787	905
Fritids och trivselkostnader	965	0
Föreningskostnader	14 400	0
Förvaltningsarvode enl avtal	53 071	29 172
Överlåtelsekostnad	4 989	0
Pantsättningskostnad	7 617	0
Korttidsinventarier	27 396	26 162
Administration	6 726	1 671
Konsultkostnader	103 159	314 903
Bostadsrätterna Sverige	5 850	0
Föreningsavgifter	200	0
Föreningsavg ej avdragsgilla	0	200
Övriga externa kostnader avdragsgillt	25 998	7 280
Övriga externa kostnader ej avdragsgillt	50 561	0
<b>Summa</b>	<b>303 033</b>	<b>380 293</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	95 000	92 500
Övriga arvoden	5 000	0
Arbetsgivaravgifter	26 727	24 470
<b>Summa</b>	<b>126 727</b>	<b>116 970</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	667 879	209 243
Dröjsmålsränta	582	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	1 317	883
<b>Summa</b>	<b>669 778</b>	<b>210 126</b>



<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	114 446 000	114 446 000
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>114 446 000</b>	<b>114 446 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-4 182 146	-3 783 858
Årets avskrivning	-398 292	-398 288
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 580 438</b>	<b>-4 182 146</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>109 865 562</b>	<b>110 263 854</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>55 000 000</i>	<i>55 000 000</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	75 244 000	75 244 000
Taxeringsvärde mark	37 000 000	37 000 000
<b>Summa</b>	<b>112 244 000</b>	<b>112 244 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	0	0
Årets inköp	83 003	0
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>83 003</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	0	0
Årets avskrivning	-4 844	0
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-4 844</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>78 159</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	19 482	19 482
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>19 482</b>	<b>19 482</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-19 482	-19 482
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-19 482</b>	<b>-19 482</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Skattekonto	39 644	3 403
Transaktionskonto	466 251	0
Borgo räntekonto	553 277	0
<b>Summa</b>	<b>1 059 172</b>	<b>3 403</b>

<b>NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	92	0
Förutbet försäkr premier	8 945	0
Förutbet bredband	27 195	0
Upplupna ränteintäkter	15 681	0
Övr förutb kostn uppl int	0	69 396
<b>Summa</b>	<b>51 913</b>	<b>69 396</b>

<b>NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2023-12-31</b>	<b>Skuld 2022-12-31</b>
Nordea	2024-03-20	1,40 %	13 038 000	13 238 000
Nordea	2026-03-18	4,02 %	14 661 750	14 756 750
<b>Summa</b>			<b>27 699 750</b>	<b>27 994 750</b>
Varav kortfristig del			13 133 000	15 098 300

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 224 750 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

## NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	52 557	0
Uppl kostn el	20 174	0
Uppl kostnad Värme	20 187	0
Uppl kostn räntor	33 802	0
Uppl kostn vatten	9 098	0
Förutbet hyror/avgifter	231 642	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	697 458
Övriga uppl kostn och förutb int	0	114 356
<b>Summa</b>	<b>367 460</b>	<b>811 814</b>

## NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	39 156 000	39 156 000

## NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ett lån ska sättas om i mars 2024 och i samband med detta planerar vi göra en extra amortering. P.g.a betydligt högre räntekostnader beslöt styrelsen om en avgiftshöjning med 5% f.o.m 1 januari 2024 Upprättat underhållsplan tillsammans med SBC.

## Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Göteborg

---

Elisabeth Ann-Catrin Westlund  
Styrelseledamot

---

Ida Tärnfalk  
Styrelseledamot

---

Marcus Christian Wahlström  
Styrelseledamot

---

Maria Christina Carlgren Sandberg  
Styrelseledamot

---

Maria Edvardsen  
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

---

Audema Revision AB  
Artur Kozak  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2024 09:32

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 05.04.2024 09:13

DOCUMENT ID:

BkXeaVXpkA

ENVELOPE ID:

SJeeAV7p1C-BkXeaVXpkA

DOCUMENT NAME:

Brf Navet 2 på Lindholmen, 769620-8805 - Årsredovisning 2023.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Christina Carlgren Sandberg christina@brfnavet2.se	Signed Authenticated	05.04.2024 09:32 05.04.2024 09:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/05/07) IP: 83.248.132.227
2. Berit Maria Edvardsen maria@brfnavet2.se	Signed Authenticated	05.04.2024 11:03 05.04.2024 11:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/09/13) IP: 83.185.32.204
3. Elisabeth Ann-Catrin Westlund elisabeth@brfnavet2.se	Signed Authenticated	05.04.2024 13:56 05.04.2024 13:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/04/09) IP: 213.89.7.138
4. IDA TÄRNFALK ida@brfnavet2.se	Signed Authenticated	05.04.2024 14:46 05.04.2024 14:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/03/06) IP: 213.89.8.81
5. Marcus Christian Wahlström marcus@brfnavet2.se	Signed Authenticated	05.04.2024 16:58 05.04.2024 16:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/03/05) IP: 83.241.181.106
6. ARTUR KOZAK arthur.kozak@audema.se	Signed Authenticated	06.04.2024 09:32 05.04.2024 17:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/15) IP: 90.224.148.77

\* 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 Navet 2 på Lindholmen, org.nr. 769620-8805

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Navet 2 på Lindholmen för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Min revisionsberättelse har lämnats med digital signering där signeringsdatumet erhålls från signeringsverktyget.

Audema Revision AB

.....  
Arthur Kozak

Föreningsvald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

06.04.2024 09:32

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 05.04.2024 09:13

DOCUMENT ID:

H1bxaV7a1R

ENVELOPE ID:


H1e6V7ayR-H1bxaV7a1R

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 231231 - Navet 2.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARTUR KOZAK arthur.kozak@audema.se	 Signed Authenticated	06.04.2024 09:32 06.04.2024 09:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/12/15) IP: 90.224.148.77

\* 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