

Välkommen till årsredovisningen för Brf Navet 3 på Lindholmen

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

Innehåll

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

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2009-08-31. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-08-17 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-31 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
LINDHOLMEN 31:2	2011	GÖTEBORG

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Gallagher/Pronova/IF Skadeförsäkring AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2010-2011 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 62 bostadsrätter om totalt 4 451 kvm och 1 lokal om 185 kvm. Byggnadernas totalyta är 4651 kvm.

Styrelsens sammansättning

Per Rosén	Ordförande
Julios Dragutin Fleten	Styrelseledamot
Malin Hane Hagström	Styrelseledamot
Roland Österberg	Styrelseledamot
Hans Brohmé	Suppleant
Jayanthi Gunnarsson	Suppleant

Valberedning

Jan Hallman (Sammankallande)

Joakim Sandberg

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Hans Jonasson Extern revisor Frej Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2073. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Åtgärder av vattenskador
 - Reparation av läckage i värmesystemet
 - Godkänd Obligatorisk VentilationsKontroll, OVK
 - Byte av 8 stycken hänvisnings skyltar i källare och garage

Planerade underhåll

- 2025**
- Överföring av föreningens hemsidan till ny webb plattform
 - Uppföljning av åtgärder av vattenskador
 - Byte av drivlinor på hissarna
 - Inbyggnad av gården genom samfälligheten Vimpeln

Avtal med leverantörer

Besiktning av hissar	Kiwa Sweden AB
Ekonomisk förvaltning	SBC
EI	Göteborg Energi Din EI AB
Fastighetsförsäkring	Gallagher/Proinova/If
Fastighetslån	Swedbank
Fiber	ITUX
Fjärrvärme	Göteborg Energi AB
Jourverksamhet	Låsinväst Svenska AB
Kontroll och service av brandskydd	Presto
Laddstolpar P-platser i garaget	ChargeNode
Revision	Frejs Revisioner AB
Service av APTUS passer- och bokningssystem	Paralarm
Service av hissar	Schindler Hissar
Städning av gemensamma utrymmen	ADA Servicepartner
Teknisk förvaltning	SBC/Esplanad
TV/Telefon/Bredband	Tele 2
Vatten och avlopp	Göteborgs Stad

Teknisk förvaltning TFF BAS
Sopphantering Lindholmen Sopsug Samfällighetförening

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Vimpeln, med en andel på 25%.

Samfälligheten förvaltar innegården och garaget. Föreningen ingår också i samfälligheten Lindholmenssopsug g:a8 med en andel av 2% som ansvarar för sopsugen..

Övrig verksamhetsinformation

Planering pågår inom samfälligheten avseende inbyggnad av gården.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Stora kostnader har tagits för att åtgärda vattenskador.

Efter upphandling av nya förvaltnings avtal kommer vi att minska kostnaden från 240 tkr till 175 tkr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-01-01 med 15%.

Förändringar i avtal

Under året har vi skrivit nya fastighetsförvaltnings avtal med SBC och TFF BAS.

Nya avtal har också tecknats med Presto gällande brandskyddet, Schindler gällande hissarna samt Tele2 gällande främst ändrat bredbandskapacitet.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 92 st. Tillkommande medlemmar under året var 13 och avgående medlemmar under året var 16. Vid räkenskapsårets slut fanns det 89 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 593 478	4 089 182	4 039 097	3 715 104
Resultat efter fin. poster	159 778	341 137	-370 992	342 989
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	4 227 453	3 725 251	3 464 928	3 045 678
Taxeringsvärde	166 612 000	166 612 000	166 612 000	155 547 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	884	773	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	85,4	77,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	12 876	12 965	12 988	13 077
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	12 322	12 407	12 471	12 556
Sparande per kvm totalyta, kr	134	202	93	185
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	34	27	13
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	73	53	68	76
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	41	34	29	28
Energikostnad per kvm totalyta, kr	152	121	125	117
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,74	2,11	-	-
Räntekänslighet (%)	14,57	16,78	-	-

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	116 165 000	-	-	116 165 000
Fond, yttre underhåll	3 725 251	-	502 202	4 227 453
Balanserat resultat	-732 392	341 137	-502 202	-893 457
Årets resultat	341 137	-341 137	159 778	159 778
Eget kapital	119 498 996	0	159 778	119 658 774

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-391 255
Årets resultat	159 778
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-502 202
Totalt	-733 679

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-733 679

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 593 479	4 089 179
Övriga rörelseintäkter	3	15 098	332 807
Summa rörelseintäkter		4 608 577	4 421 986
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 934 828	-1 856 235
Övriga externa kostnader	9	-377 421	-417 169
Personalkostnader	10	-118 278	-118 274
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-460 416	-490 933
Summa rörelsekostnader		-2 890 943	-2 882 610
RÖRELSERESULTAT		1 717 634	1 539 375
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 660	19 979
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 578 516	-1 218 217
Summa finansiella poster		-1 557 856	-1 198 239
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		159 778	341 137
ÅRETS RESULTAT		159 778	341 137

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	172 122 968	172 583 384
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		172 122 968	172 583 384
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		172 122 968	172 583 384
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 391	18 267
Övriga fordringar	14	6 100 564	6 177 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	65 973	3 334
Summa kortfristiga fordringar		6 220 928	6 199 081
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 220 928	6 199 081
SUMMA TILLGÅNGAR		178 343 896	178 782 466

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 165 000	116 165 000
Fond för yttre underhåll		4 227 453	3 725 251
Summa bundet eget kapital		120 392 453	119 890 251
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-893 457	-732 392
Årets resultat		159 778	341 137
Summa fritt eget kapital		-733 679	-391 255
SUMMA EGET KAPITAL		119 658 774	119 498 996
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	56 915 000	57 311 000
Summa långfristiga skulder		56 915 000	57 311 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18	396 000	396 000
Leverantörsskulder		101 857	304 741
Skatteskulder		251 818	244 936
Övriga kortfristiga skulder		99 000	110 198
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	17	921 447	916 595
Summa kortfristiga skulder		1 770 122	1 972 470
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 343 896	178 782 466

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 717 634	1 539 375
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	460 416	490 933
	2 178 050	2 030 308
Erhållen ränta	20 660	19 979
Erlagd ränta	-1 658 144	-989 300
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	540 566	1 060 987
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-119 031	-76 133
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-122 720	-165 800
Kassaflöde från den löpande verksamheten	298 815	819 053
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-396 000	-297 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-396 000	-297 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-97 185	522 053
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	6 034 690	5 512 637
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	5 937 505	6 034 690

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Navet 3 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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, vatten och värme.

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:

Inventarier	10 år
Byggnad	200 år

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

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 800 676	3 304 920
Rabatter p-platser/garage	-950	-950
Hysesintäkter lokaler, moms	244 992	230 663
Hysesintäkter p-plats	366 073	360 955
Hysesintäkter p-plats, moms	7 200	3 600
Deb. fastighetsskatt, moms	972	972
Bredband	133 920	133 920
Hyses- och avgiftsrabatt	-59 841	-6 590
Elintäkter laddstolpe moms	41 336	0
Uppvärmning, moms	16 670	23 338
Övriga intäkter	1 400	0
Övernattnings-/gästlägenhet	14 100	22 050
Dröjsmålsränta	177	397
Pantsättningsavgift	6 589	4 158
Överlåtelseavgift	15 763	6 565
Administrativ avgift	245	0
Andrahandsuthyrning	4 157	0
Vidarefakturerade kostnader	0	5 184
Öres- och kronutjämning	1	-3
Summa	4 593 479	4 089 179

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	19 536
Övriga erhållna bidrag	0	313 271
Övriga intäkter	15 098	0
Summa	15 098	332 807

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetskötsel utöver avtal	6 489	17 345
Städning enligt avtal	51 228	51 874
Städning utöver avtal	5 203	0
Besiktningar	4 954	0
Hissbesiktning	3 294	3 175
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	17 980	0
Brandskydd	9 522	12 771
Gårdkostnader	726	2 562
Gemensamma utrymmen	0	1 488
Garage/parkering	620	89 084
Serviceavtal	72 701	58 280
Mattvätt/Hyrmattor	40 479	37 375
Förbrukningsmaterial	0	926
Summa	213 197	274 882

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslokaler	9 219	480
Trapphus/port/entr	0	931
Dörrar och lås/porttele	21 180	95 639
VVS	4 160	14 435
Värmeanläggning/undercentral	56 108	9 854
Ventilation	8 855	0
Elinstallationer	17 980	372
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 169	0
Hissar	0	53 289
Tak	0	4 729
Garage/parkering	0	7 925
Vattenskada	264 829	194 789
Summa	385 499	382 443

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	171 561	157 229
Uppvärmning	341 635	244 434
Vatten	192 004	160 232
Sophämtning/renhållning	97 212	15 232
Summa	802 411	577 127

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	59 579	49 546
Kabel-TV	99 750	132 970
Samfällighetsavgifter	247 212	314 629
Fastighetsskatt	127 180	124 638
Summa	533 721	621 783

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	8 068	7 713
Inkassokostnader	2 344	3 277
Revisionsarvoden extern revisor	27 049	24 661
Fritids och trivselkostnader	2 942	0
Föreningskostnader	10 290	33 268
Förvaltningsarvode enl avtal	224 778	215 629
Överlåtelsekostnad	22 066	7 352
Pantsättningskostnad	12 879	3 152
Övriga förvaltningsarvoden	0	7 409
Korttidsinventarier	1 099	0
Administration	13 607	10 546
Konsultkostnader	50 673	96 006
Tidningar och facklitteratur	1 625	1 625
Bostadsrätterna Sverige	0	6 530
Summa	377 421	417 169

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	90 000	90 000
Arbetsgivaravgifter	28 278	28 274
Summa	118 278	118 274

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 578 516	1 218 046
Dröjsmålsränta	0	91
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	80
Summa	1 578 516	1 218 217

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	178 390 693	178 311 897
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	178 390 693	178 311 897
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 807 308	-5 239 707
Årets avskrivning	-460 416	-488 806
Utgående ackumulerad avskrivning	-6 267 724	-5 728 513
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	172 122 968	172 583 384
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>85 944 000</i>	<i>85 944 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	110 724 000	110 724 000
Taxeringsvärde mark	55 888 000	55 888 000
Summa	166 612 000	166 612 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 463	36 463
Utgående anskaffningsvärde	36 463	36 463
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-36 463	-34 336
Avskrivningar	0	-2 127
Utgående avskrivning	-36 463	-36 463
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	147 490	142 790
Momsavräkning	3 439	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	12 129	0
Transaktionskonto	4 867 205	4 966 517
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	6 100 564	6 177 480

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	26 011	0
Förutbet fast skötsel	1 240	0
Förutbet kabel-TV	5 115	0
Förutbet bredband	28 858	0
Förutbet förvaltning	3 099	0
Upplupna intäkter	1 650	3 334
Summa	65 973	3 334

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2026-09-25	4,32 %	20 224 000	20 620 000
Swedbank	2027-09-24	2,50 %	20 620 000	20 620 000
Swedbank	2030-09-25	1,11 %	16 467 000	16 467 000
Summa			57 311 000	57 707 000
Varav kortfristig del			396 000	396 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 331 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 195	0
Uppl kostn el	19 715	0
Uppl kostnad Värme	33 505	0
Uppl kostn räntor	336 932	416 560
Uppl kostn vatten	16 954	0
Uppl kostnad arvoden	90 000	90 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	38 778	28 278
Förutbet hyror/avgifter	381 368	381 757
Summa	921 447	916 595

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	62 063 000	62 063 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

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

Göteborg

Julios Dragutin Fleten
Styrelseledamot

Malin Hane Hagström
Styrelseledamot

Per Rosén
Ordförande

Roland Österberg
Styrelseledamot

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

Frej Revisorer AB
Hans Jonasson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 20:03

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.03.2025 14:42

DOCUMENT ID:

B1SaSIXvjJI

ENVELOPE ID:

rJz3HUmDsJx-B1SaSIXvjJI

DOCUMENT NAME:

Brf Navet 3 på Lindholmen, 769620-4689 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERNST ROLAND ÖSTERBERG rolandosterberg52@gmail.com	Signed Authenticated	06.03.2025 16:07 06.03.2025 15:54	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.16.102
2. Julios Dragutin Fleten juliusfleten@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 16:32 06.03.2025 23:33	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.115.244
3. PER GÖSTA DAVID ROSÉN tangen04.pr@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 16:43 10.03.2025 16:40	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.115.34
4. MALIN HANE HAGSTRÖM malinhane43@gmail.com	Signed Authenticated	10.03.2025 17:18 10.03.2025 17:18	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.23.26
5. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	10.03.2025 20:03 10.03.2025 20:02	eID Low	Swedish BankID IP: 85.30.130.75

* 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 Brf Navet 3 på Lindholmen

Org.nr 769620-4689

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Navet 3 på Lindholmen för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 de 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. De 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

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Navet 3 på Lindholmen för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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.

Revisorers 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 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.

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.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

10.03.2025 20:02

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 06.03.2025 14:42

DOCUMENT ID:

SkZprLXDs1l

ENVELOPE ID:

B1W2H8XDsJe-SkZprLXDs1l

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Navet 3 på Lindholmen.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON	Signed	10.03.2025 20:02	eID	Swedish BankID
hjn@frejs.se	Authenticated	10.03.2025 19:59	Low	IP: 85.30.130.75

* 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