



Välkommen till årsredovisningen för Brf Navet 3 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

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. 17

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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter 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 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
Joakim Sandberg	Suppleant
Jayanthi Gunnarsson	Suppleant

Valberedning

Jan Hallman (sammankallande)

Åse Alehed Skärberg

Firmateckning

Två i förening

Revisorer

Hans Jonasson Extern revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2023** ● Åtgärder av vattenskador
Alla p-platser i har installerats med laddboxar
- 2022** ● Motionering ventiler värme o tappvattensystem - Årligen
Värmepump, byte

Planerade underhåll

- 2024** ● Obligatorisk Ventilationskontroll, OVK
Omläggning av laddboxarna i garaget
Fortsatta åtgärder och reparationer av vattenskador
Åtgärder av fasaden
Eventuell överföring av föreningens hemsidan till ny webb plattform

Avtal med leverantörer

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

Laddstolpar P-platser i garaget ChargeNode

Medlem i samfällighet

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

Samfälligheten förvaltar innergården, garaget och sopsugen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har skrivit om ett av våra lån hos Swedbank på 20 620 000 kr på 3 år till en ränta på 4,320 %.

På grund av den ökande räntekostnad beslutade styrelsen att höja avgiften med 15 % från 1 januari 2024.

En höjning av hyran för övernattningsrum till 250 kr/natt kommer att göras från 1 januari 2024.

Från 1 januari 2024 införs en avgift på 50 kr/bokningstillfälle för relaxen.

Förändringar i avtal

Vi har startat ett arbete att se över våra avtal gällande fastighetens förvaltning.

Vi har påbörjat att titta över leverantörer av vår fastighetsförsäkring.

Vi har påbörjat att titta över om vi kan få bättre avtal med leverantör av TV/Telefon/Bredband.

Övriga uppgifter

Mimolett håller på att ansöka om serveringstillstånd för att även kunna ha öppet under kvällar och helger.

Vi har tagit bort tre MC-platser i garaget för att få tillgång till ytterligare en Bil-plats.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 91 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 92 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	-	4 039 097	3 715 104	3 982 009
Resultat efter fin. poster	341 137	-370 992	342 989	431 265
Soliditet (%)	67	67	67	67
Yttre fond	3 725 251	3 464 928	3 045 678	2 644 681
Taxeringsvärde	166 612 000	166 612 000	155 547 000	155 547 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	773	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	77,8	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	12 965	12 988	13 077	13 143
Skuldsättning per kvm totalyta	12 407	12 471	12 556	12 620
Sparande per kvm totalyta	179	78	180	203
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	27	13	15
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	53	68	76	54
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	34	29	28	27
Energikostnad per kvm totalyta	121	125	117	96
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,11	1,87	-	-
Räntekänslighet (%)	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

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	116 165 000	-	-	116 165 000
Fond, yttre underhåll	3 464 928	-241 879	502 202	3 725 251
Balanserat resultat	-101 077	-129 113	-502 202	-732 392
Årets resultat	-370 992	370 992	341 137	341 137
Eget kapital	119 157 859	0	341 137	119 498 996

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-230 190
Årets resultat	341 137
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-502 202
Totalt	-391 255

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-391 255

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 089 179	4 039 097
Övriga rörelseintäkter	3	332 807	1 275
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 856 235	-2 360 959
Summa rörelseintäkter		2 565 751	1 679 413
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	9	-417 169	-351 475
Personalkostnader	10	-118 274	-122 479
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-490 933	-492 456
Summa rörelsekostnader		-1 026 375	-966 410
RÖRELSERESULTAT		1 539 375	713 003
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 979	4 899
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 218 217	-1 088 894
Summa finansiella poster		-1 198 239	-1 083 995
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		341 137	-370 992
ÅRETS RESULTAT		341 137	-370 992

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	172 583 384	173 072 190
Maskiner och inventarier	13	0	2 127
Summa materiella anläggningstillgångar		172 583 384	173 074 317
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		172 583 384	173 074 317
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 267	10 999
Övriga fordringar	14	6 177 480	5 589 896
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	3 334	0
Summa kortfristiga fordringar		6 199 081	5 600 895
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		6 199 081	5 600 895
SUMMA TILLGÅNGAR		178 782 466	178 675 212

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		116 165 000	116 165 000
Fond för yttre underhåll		3 725 251	3 464 928
Summa bundet eget kapital		119 890 251	119 629 928
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-732 392	-101 077
Årets resultat		341 137	-370 992
Summa fritt eget kapital		-391 255	-472 069
SUMMA EGET KAPITAL		119 498 996	119 157 859
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	57 311 000	36 592 000
Summa långfristiga skulder		57 311 000	36 592 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	396 000	21 412 000
Leverantörsskulder		304 741	561 406
Skatteskulder		244 936	190 966
Övriga kortfristiga skulder		110 198	112 006
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	916 595	648 975
Summa kortfristiga skulder		1 972 470	22 925 353
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		178 782 466	178 675 212

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 539 375	713 003
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	490 933	492 456
	2 030 308	1 205 459
Erhållen ränta	19 979	4 899
Erlagd ränta	-989 300	-1 089 957
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 060 987	120 401
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 133	-16 526
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-165 800	477 161
Kassaflöde från den löpande verksamheten	819 053	581 036
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-297 000	-396 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-297 000	-396 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	522 053	185 036
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 512 637	5 327 602
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	6 034 690	5 512 637

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.

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

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:

Byggnad	0,5 %
---------	-------

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.

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	3 304 920	3 304 818
Rabatter p-platser/garage	-950	0
Hysesintäkter lokaler, moms	230 663	215 584
Hysesintäkter p-plats	360 955	336 300
Hysesintäkter p-plats, moms	3 600	0
Deb. fastighetsskatt, moms	972	0
Bredband	133 920	133 920
Hyses- och avgiftsrabatt	-6 590	0
Uppvärmning	0	20 000
Uppvärmning, moms	23 338	0
Övernattnings-/gästlägenhet	22 050	8 100
Dröjsmålsränta	397	0
Pantsättningsavgift	4 158	20 286
Överlåtelseavgift	6 565	0
Vidarefakturerade kostnader	5 184	0
Öres- och kronutjämning	-3	89
Summa	4 089 179	4 039 097

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	19 536	0
Övriga erhållna bidrag	313 271	0
Övriga intäkter	0	1 275
Summa	332 807	1 275

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 345	3 802
Larm och bevakning	0	955
Städning enligt avtal	51 874	77 284
Städning utöver avtal	0	1 959
Hissbesiktning	3 175	3 015
Brandskydd	12 771	47 308
Gårdkostnader	2 562	1 440
Gemensamma utrymmen	1 488	5 283
Garage/parkering	89 084	0
Serviceavtal	58 280	40 171
Mattvätt/Hyrmattor	37 375	11 643
Förbrukningsmaterial	926	544
Summa	274 882	193 404

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	0	1 606
Bostadsrättslägenheter	0	7 939
Hyseslokaler	480	8 506
Trapphus/port/entr	931	22 083
Dörrar och lås/porttele	95 639	11 656
VVS	14 435	3 101
Värmeanläggning/undercentral	9 854	7 497
Ventilation	0	-3 100
Elinstallationer	372	26 457
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	20 149
Hissar	53 289	14 329
Tak	4 729	0
Garage/parkering	7 925	831
Vattenskada	194 789	15 658
Skador/klotter/skadegörelse	0	38 428
Summa	382 443	175 142

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Sophantering/återvinning	0	24 255
VVS	0	217 624
Summa	0	241 879

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	157 229	127 888
Uppvärmning	244 434	317 254
Vatten	160 232	136 041
Sophämtning/renhållning	15 232	10 186
Summa	577 127	591 369

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	49 546	45 317
Kabel-TV	132 970	136 691
Samfällighetsavgifter	314 629	856 828
Fastighetsskatt	124 638	120 298
Korr. fastighetsskatt	0	31
Summa	621 783	1 159 165

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	3 115
Tele- och datakommunikation	7 713	3 732
Inkassokostnader	3 277	4 059
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 661	21 318
Föreningskostnader	33 268	26 127
Förvaltningsarvode enl avtal	215 629	209 571
Överlåtelsekostnad	7 352	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Övriga förvaltningsarvoden	7 409	7 448
Korttidsinventarier	0	13 005
Administration	10 546	34 897
Konsultkostnader	96 006	21 672
Tidningar och facklitteratur	1 625	0
Bostadsrätterna Sverige	6 530	6 530
OBS-konto	0	0
Summa	417 169	351 475

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	90 000	91 600
Övriga arvoden	0	1 600
Arbetsgivaravgifter	28 274	29 279
Summa	118 274	122 479

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	1 218 046	1 088 861
Dröjsmålsränta	91	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	80	33
Summa	1 218 217	1 088 894

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	178 311 897	178 311 897
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	178 311 897	178 311 897
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 239 707	-4 750 897
Årets avskrivning	-488 806	-488 810
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 728 513	-5 239 707
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	172 583 384	173 072 190
<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	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	36 463	36 463
Inköp	0	0
Utgående anskaffningsvärde	36 463	36 463
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-34 337	-30 690
Avskrivningar	-2 127	-3 647
Utgående avskrivning	-36 464	-34 337
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	2 126

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	142 790	71 899
Klientmedel	0	4 457 909
Övriga kortfristiga fordringar	0	5 360
Transaktionskonto	4 966 517	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	6 177 480	5 589 896

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	3 334	0
Summa	3 334	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Swedbank	2026-09-25	4,32 %	20 620 000	20 620 000
Swedbank	2027-09-24	2,50 %	20 620 000	20 620 000
Swedbank	2030-09-25	1,11 %	16 467 000	16 764 000
Summa			57 707 000	58 004 000
Varav kortfristig del			396 000	21 412 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 55 727 000 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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn räntor	416 560	187 643
Uppl kostnad arvoden	90 000	90 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	28 278	28 278
Förutbet hyror/avgifter	381 757	343 054
Summa	916 595	648 975

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	62 063 000	62 063 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen fortsätter att jobba med att hitta kostnadsbesparingar genom att titta över avtalen med våra olika leverantörer. Styrelsen kommer att titta på att göra en ny hemsida.

Underskrifter

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

Göteborg

Julius 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.

Frejs Revisorer AB
Hans Jonasson
Extern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2024 10:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.04.2024 10:23

DOCUMENT ID:

BJZnbf591A

ENVELOPE ID:

Bk3ZG9q1R-BJZnbf591A

DOCUMENT NAME:

Brf Navet 3 på Lindholmen, 769620-4689 - Årsredovisning 2023.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ROLAND ÖSTERBERG rolandosterberg@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 12:42 03.04.2024 12:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/11/08) IP: 213.89.6.136
2. Julios Dragutin Fleten juliusfleten@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 15:03 03.04.2024 15:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1973/05/09) IP: 213.89.12.41
3. PER ROSÉN tangen04.pr@gmail.com	Signed Authenticated	03.04.2024 16:41 03.04.2024 16:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1953/11/05) IP: 213.89.6.136
4. Malin Hane Hagström malinhane43@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 10:03 04.04.2024 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/07/28) IP: 165.1.243.149
5. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	04.04.2024 10:51 04.04.2024 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/22) IP: 80.252.209.68

* 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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 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 2023 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.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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.

Göteborg, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Hans Jonasson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

04.04.2024 10:50

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 03.04.2024 10:23

DOCUMENT ID:

B1m2ZG5cJA

ENVELOPE ID:

H1ghZz9qyR-B1m2ZG5cJA

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Navet 3 på Lindholmen.pdf

3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. HANS JONASSON hjn@frejs.se	Signed Authenticated	04.04.2024 10:50 04.04.2024 10:49	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/03/22) IP: 80.252.209.68

* 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