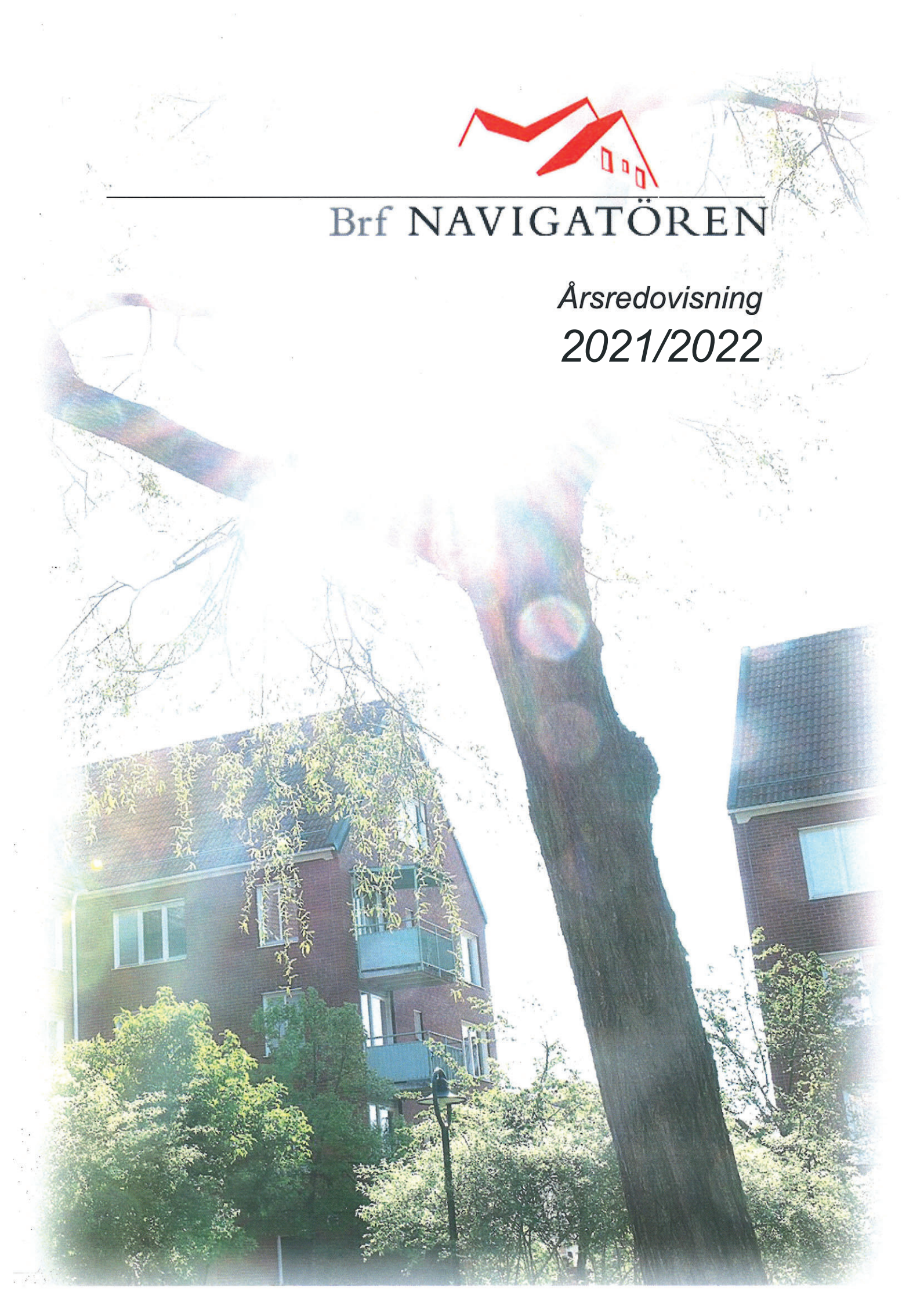




Brf NAVIGATÖREN

Årsredovisning
2021/2022



Årsredovisning för
Brf Navigatören
716418-7697

Räkenskapsåret
2021-07-01 - 2022-06-30

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse
Resultaträkning
Balansräkning
Noter
Underskrifter

1-6
7
8-9
10-16
17



Styrelsen för Brf Navigatören (716418-7697) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-07-01–2022-06-30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Ordförande har ordet

Så var ytterligare ett verksamhetsår till ända. Det är lätt att glömma att det förelåg pandemirestriktioner fram till och med februari, mer än halva verksamhetsåret. När dessa släpptes kunde dock styrelsen tillsammans med valberedningen planera för, och genomföra, en föreningsfest under våren. Det blev en mycket trevlig dag, stort tack till alla som deltog! Kanske kan det bli en tradition?

Omvärlden fortsätter dock att göra sig påmind och kriget i Ukraina har fått styrelsen att se över föreningens skyddsrum, även här med hjälp av en arbetsgrupp. Besiktningar har genomförts och arbetet med skyddsrummen fortsätter in i nästa verksamhetsår. Med oss in i nästa verksamhetsår tar vi också bland annat arbetet med ökat brandskydd på våra vindar.

Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen bland annat arbetat för att öka möjligheten för medlemmar att engagera sig i föreningen. Vi har utöver föreningsfesten haft ett medlemsmöte samt jobbat för att starta arbetsgrupper för medlemmar att delta i. En sådan arbetsgrupp är trädgårdsgruppen som började som ett projekt för att anlägga ängar på våra gårdar. Syftet var att locka pollinerande insekter och samtidigt göra gårdarna blomstrande och fina. Projektet uppskattades av många och gruppen blev en arbetsgrupp som till våren planerar fortsatt arbete med ängsprojektet och spånar på ytterligare idéer. Om du är intresserad av att vara med i trädgårdsgruppen eller har idéer om andra grupper, tveka inte att höra av dig till styrelsen.

Tack för det här verksamhetsåret!

Vi ses på årsstämman.

Kajsa Pålsson, ordförande

Uppgifter om föreningen

Brf Navigatören bildades och registrerades som bostadsrättsförening i augusti 1984. Husen byggdes av Anders Diös AB och arkitekt var Malmqvist och Skoogh AB.

Föreningen består av tre kvarter intill Skarpnäcks sportfält, kvarter Navigatören (gård ett), kvarter Flygkaptenen (gård två) och kvarter Flygfyren (gård tre). I föreningen finns 331 bostadsrättslägenheter och tre hyreslokaler. På gårdarna finns tre byggnader med var sin gemensam lokal: en festlokal och ett övernattningsrum som båda kan bokas mot avgift samt ett gym med tillhörande bastu, som de boende kan ansluta sig till mot en årsavgift.

På gård ett och gård tre finns garage där föreningens medlemmar kan hyra garageplats. Ett begränsat antal laddplatser till elbilar finns installerade. Under garagen finns skyddsrum. I skyddsrummet under garaget på gård ett finns en grovtvättmaskin, ett pingisrum och en lokal för snickeri och måleri.

Varje kvarter har en parkliknande innergård med lekpark för mindre barn. Kombinationen av park och lekpark är medvetet vald, och är en kompromiss för att tillfredsställa olika viljor och behov hos föreningens medlemmar. I närområdet finns såväl kommunala lekparken som omfattande grönområden.

Ekonomi

Styrelsens uppdrag är att förvalta föreningens tillgångar på ett hållbart och ekonomiskt sätt.

Sedan juli 2019 finns en underhållsplan framtagen specifikt för föreningens fastigheter, vilket har skett i samarbete med förvaltaren Fastighetsägarna Service Stockholm AB. Planen innehåller information och en tidsplan om vilka delar av fastigheten som behöver underhållas under kommande 50 år, samt vad det kan tänkas att kosta.

Föreningen tillämpar redovisningsregelverket K3. Vid redovisning enligt K3 delas byggnader upp i komponenter som skrivs av i takt med att respektive komponent slits ut. Eftersom föreningen redovisar enligt K3 fördelas kostnaderna för utbyten av komponenter över tiden via avskrivningar istället för att påverka resultatet genom stora engångsposter. Detta resulterar i att resultatet blir jämnare och mer rättvisande över åren.

Föreningens allmänna redovisnings och värderingsprinciper redovisas i not 1 längre bak årsredovisningen. Det ekonomiska resultatet redovisas i årsredovisningen.

Årets resultat och balansräkning

I resultaträkningen på sidan 6 framgår att årets resultat är - 1 587 786 kronor mot förra årets - 2 981 010 kronor. Årets negativa resultat beror på de investeringar som föreningen har gjort de senaste åren ger högre avskrivningar, vilket kan läsas i not 8 och 9. Årets avskrivningar är - 6 854 911 kronor mot föregående år - 5 768 111 kronor.

Intäkterna 22 524 196 kronor vilket är något högre än föregående år 22 304 439 kronor beroende på ökade lokalhyresintäkter.

I balansräkningen framgår att belåningsgraden har under redovisningsåret ökat främst på grund av lånen till rörisolering till värmväxlarna på vindarna och vår andel av sopsugens rörenovering.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-08-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-02-05 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-15. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Flygkaptenen 1 i Stockholms kommun. Flygkaptenen 1 byggdes år 1986. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2024-12-31.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Navigatören 1 i Stockholms kommun. Navigatören 1 byggdes år 1986. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2024-12-31.

Föreningen äger byggnaderna på fastigheten Flygfyren 1 i Stockholms kommun. Flygfyren 1 byggdes år 1986. Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2024-12-31.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
331	Lägenheter, bostadsrätt	26 414
3	Lokaler, hyresrätt	1 106
9	Antal p-platser	
205	Antal garage	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.



Styrelsen har utgjorts av:

<u>Namn</u>	<u>Roll</u>
Anders Törnkvist	Ledamot
Arne Forslund	Ledamot
Erica Nilsson	Ledamot
Henrik Höglund	Suppleant
Isaac Abushaban	Ledamot
Kajsa Pålsson	Ordförande
Lennart Augustsson	Ledamot
Ulrika Persson	Ledamot

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av styrelsen

Firman tecknas i förening av Lennart Augustsson och Kajsa Pålsson

Firman tecknas av en av Lennart Augustsson eller Kajsa Pålsson i förening med en av ledamöterna.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden i huvudsak den första tisdagen i månaden, samt ett antal arbetsmöten.

Revisorer har varit KPMG Torbjörn Larsson samt medrevisor Ove Åsman.

Valberedningen har utgjorts av Aina Bigestans, Ulrica Edskär, Olga Bengtsson och Anne Svare.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 455 st. Vid årets slut var antalet medlemmar 458 st.

<u>Avtalstyp</u>	<u>Leverantör</u>
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Lån och placeringar

Föreningens lånesumma var vid utgången av verksamhetsåret 136,7 miljoner kronor. Räntorna på lånen vid verksamhetsårets slut varierade mellan 0,26% och 1,15% med en genomsnittlig ränta på drygt 0,64%. Aktuella lån och räntelågen presenteras i not 13 i årsredovisningen. Amorteringen har under verksamhetsåret varit 3,547 miljoner kronor. Räntekostnaderna har minskat med 285,2 tkr kronor jämfört med föregående redovisningsår.

Enligt senaste fastighetstaxeringsbesked 2022 är föreningens boarea (BOA) för alla lägenheter sammantaget 26 414 kvadratmeter. Med låneskulden på ca 139,6 miljoner kronor ligger belåningen på 5 286 kronor/kvadratmeter, med lokalerna sammantaget om 1 106 kvm inräknade 5 074 kr/kvm. Drygt en tredjedel av de likvida medlen var placerade på ett konto hos SBAB med 0,50% ränta vid verksamhetsårets slut. För övrigt likviditetsöverskott var räntan 0%.

	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Årsavgift, kr/kvm (26 414) *	714	716	716
Totala intäkter kr/kvm (27 520) **	818,5	812	812
Belåning kr/kvm (26 414) *	5 286	5 189	4 611

* Kvadratmetrarna anger arean för bostäderna (boa)

**Kvadratmetern anger area för bostäder och uthyrningslokaler (boa +loa)

Föreningsstämma och styrelsemöte

Föreningsstämman 2021 hölls den 8 december och 64 medlemmar noterades närvarande eller representerade med fullmakt.

Gemensamhetslokaler

Snickerilokalen, övernattningslägenheten, festlokalen och motionslokalen/bastu har kontaktpersoner som är utsedda av styrelsen. Under året har styrelsen arbetat med att ta fram arbetsbeskrivningar för dessa lokaler. Det är ett arbete som pågår. Föreningen har också ett återbruksrum som sköts av kontaktpersoner. Det finns också fyra skyddsrum som under året har besiktigats och städats. Vårt gym har utrustats med en ny maskin och några kettlebells.

Föreningen har två grovsoprum. I dessa har ett upprustningsarbete påbörjats; några ideella medlemmar har målat.

Information till föreningens medlemmar

Kontinuerlig medlemsinfo annonseras via hemsidan och går ut till medlemmar som mailutskick. Styrelsen har gjort en kampanj för fler registrerade på hemsidan, vilket resulterat i att det idag är ca 375 prenumeranter från 317 unika hushåll. Väsentlig information anslås även i trapphusen.

För ökad bekvämlighet för våra medlemmar har två PostNords paketboxar installerats.

Den 15 maj anordnades föreningsfest i ett samarbete mellan styrelsen och valberedningen. Medlemsmöte hölls den 26 april.

Lägenhetsöverlåtelse

Under verksamhetsåret har vi haft 25 stycken godkända överlåtelse.

Föreningen har haft fyra stycken pågående godkända andrahandsuthyrningar.

Förvaltning av föreningens byggnader

Våra hus har hunnit bli 36 år gamla och är i bra skick för sin ålder. Dock så blir byggnaderna äldre och behovet av underhåll ökar. Den sedan tidigare framtagna underhållsplanen är ett verktyg i styrelsens planering av byggnadernas underhåll.

Värme och ventilation

Sedan tidigare har samtliga fläktar på vindarna har bytts mot sådana med värmeväxlare som tar till vara energin i frånluften. För att öka effektiviteten så har frånluftskanalerna på vindarna isolerats ytterligare för att minska temperatursänkningen av frånluften på väg till värmeväxlarna.

Utomhusmiljö

Samtliga röda staket utomhus byttes ut mot nya röda staket.



Inomhusbelysning

All belysning i föreningens tvättstugor byttes ut till energisnål LED-belysning. Likaså byttes också all trapphusbelysning i trapphusen på gård 1 och 3 till energisnål LED-belysning på samma sätt som tidigare gjorts på gård 2.

Vindar

En vindsrensning är utförd. I samband med den skänktes saker som var hela och funktionsdugliga till Möjligheternas hus och via sociala medier. En brandskyddsöversyn har också genomförts som ett första steg för ökad brandsäkerhet.

Förskolan på gård 1 Mullekojan/Ur och skur

En upprustning av förskolan Mullekojans lokaler har påbörjats. Några undervisningsrum samt kök och hall har hittills renoverats. Detta upprustningsarbete kommer pågå under 3 år och utföras sommartid för minsta möjliga störning av verksamheten.

Parkeringshus

Laddstolparna uppdaterades avseende el- och styrsystem.

Skyddsrum

Besiktning utfördes av föreningens fyra skyddsrum.

Trädgårdar

Styrelsen har tillsammans med några engagerade medlemmar anlagt ängsmarker på flera ställen på all tre gårdar. Flera medlemmar har också varit med och gjort insektshotell som satts upp på varje gård. En häck har tagits bort på gård 3 som ett steg i att öppna upp stängda delar av gården och skapa plats för odlingsbäddar. Ett träd har planterats på gård 2 och på gård 1 planeras det för tre rhododendronbuskar. Under våren hade gård 1 problem med attackerande måsar vars ungar var på marken. Dessa flyttades med hjälp av viltvårdare men kom tillbaka efter ett par dagar. Till nästa säsong planeras förebyggande arbete för att undvika liknande situationer.

Fastighetsägarna har beskurit träd och buskage. Lekparker har upprustats för ökad säkerhet, bla har det fyllts på med fallsand. Man har även spolat brunnar och justerat plattor för minskad risk för översvämning respektive minskad fallrisk.

Frågan om lövblås har lyfts och diskuterats ett flertal gånger med Fastighetsägarna. Arbetet med detta fortsätter.

Råttskydd

Föreningen har ett avtal med Anticimex gällande smarta råttfällor. Fem råttfällor är utplacerade på strategiska platser på våra gårdar.

Städning och hisskötsel

Ambient Städ AB sköter städningen av föreningens trapphus och gemensamhetslokaler och KONE AB underhåller våra hissar enligt avtal.

Flerårsöversikt

	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019	Belopp i kr 2017/2018
Nettoomsättning (tkr)	22 241	22 033	22 162	22 022	21 770
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 588	-2 981	266	187	1 977
Soliditet (%)	19	20	23	23	23

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper

Förändring eget kapital

	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	18 872 018	108 125	5 001 297	15 422 381	-2 981 010	36 422 812
Resultatdisposition enl föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			368 789	-368 789		
Balanseras i ny räkning				-2 981 010	2 981 010	
Årets resultat					-1 587 786	-1 587 786
Belopp vid årets utgång	18 872 018	108 125	5 370 086	12 072 582	-1 587 786	34 835 026

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	12 072 582
Årets resultat	-1 587 786
Totalt	10 484 796

Avsättning yttre fond	1 172 200
Uttag ur yttre fond	-1 503 635
Balanseras i ny räkning	10 816 231
Summa	10 484 796

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
Nettoomsättning	2	22 241 404	22 033 126
Övriga rörelseintäkter	3	282 792	271 313
		<u>22 524 196</u>	<u>22 304 439</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-15 655 043	-14 291 838
Övriga externa kostnader	5	-202 293	-214 212
Personalkostnader	6	-512 171	-476 729
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8,9	-6 854 911	-5 768 111
Övriga rörelsekostnader	7	-	-3 371 785
Rörelseresultat		<u>-700 222</u>	<u>-1 818 236</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		9 786	19 749
Räntekostnader till låneinstitut		-897 350	-1 182 523
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 587 786</u>	<u>-2 981 010</u>
Resultat före skatt		<u>-1 587 786</u>	<u>-2 981 010</u>
Årets resultat		<u>-1 587 786</u>	<u>-2 981 010</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	168 761 760	170 176 221
Maskiner, inventarier och installationer	9	2 950 629	2 641 793
		<u>171 712 389</u>	<u>172 818 014</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>171 712 389</u>	<u>172 818 014</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		81 936	14 494
Övriga fordringar	10	103 606	127 128
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	725 201	1 412 183
		<u>910 743</u>	<u>1 553 805</u>
Kassa och bank	12	6 759 579	3 898 742
Summa omsättningstillgångar		<u>7 670 322</u>	<u>5 452 547</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>179 382 711</u>	<u>178 270 561</u>

α

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		18 872 018	18 872 018
Upplåtelseavgifter		108 125	108 125
Fond för yttre underhåll		5 370 086	5 001 297
		<u>24 350 229</u>	<u>23 981 440</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		12 072 582	15 422 381
Årets resultat		-1 587 786	-2 981 010
		<u>10 484 796</u>	<u>12 441 371</u>
Summa eget kapital		<u>34 835 025</u>	<u>36 422 811</u>
<i>Avsättningar</i>			
Inre reparationsfond		1 467 567	1 493 429
		<u>1 467 567</u>	<u>1 493 429</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	44 883 150	66 902 887
		<u>44 883 150</u>	<u>66 902 887</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	94 756 480	69 784 543
Leverantörsskulder		817 941	622 222
Skatteskulder		25 986	56 147
Övriga kortfristiga skulder	14	-	137 765
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 596 562	2 850 757
		<u>98 196 969</u>	<u>73 451 434</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>179 382 711</u>	<u>178 270 561</u>

Handwritten signature

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Värderingsprinciper m m

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Avskrivningar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder / avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 till 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

<i>Komponent</i>	<i>År</i>
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar	100
Värme	50
Hissar	40
Stammar	50
Fasad	50
Fönster	50
Tak	40
EI	40
Passersystem	20
Laddstationer	20
Styr och övervakning	10
Ventilationssystem	25
Tvättmaskiner	10
Garagefasader	20
Påbörjat arbete tak	5

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Övriga tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

Reservering och ianspråkstagande av underhållsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut mellan balanserat resultat och yttre reparaionsfond.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning:
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster:
Resultat efter finansiella intäker och kostnader

Soliditet (%):
Eget kapital i procent av balansomslutning 

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Årsavgifter	18 867 214	18 863 286
Hyror	3 374 190	3 169 840
Summa	22 241 404	22 033 126

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Pant och överlåtelseavgifter	51 039	47 151
Övriga intäkter, gym och bastu, nyckeltaggar	231 753	224 162
Summa	282 792	271 313

Not 4 Driftskostnader

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Drift		
Fastighetsskötsel	206 204	36 997
Städning	470 871	499 060
Hisstillsyn	458 873	415 861
Tillsyn, besiktning, kontroller	94 126	203 121
Trädgårdsskötsel	245 214	266 085
Snöröjning	204 514	247 362
Sotning	2 168	14 369
Reparationer	1 669 205	1 112 585
Underhåll	1 503 635	803 411
El	1 373 592	1 130 397
Uppvärmning	2 316 761	2 756 722
Vatten	799 388	590 803
Sophämtning	1 224 273	1 006 650
Försäkringspremie	250 111	205 831
Självrisk	-	118 500
Tomträtt	1 459 900	1 459 900
Förbrukningsinventarier	8 626	124 421
Fastighetsavgift bostäder	482 929	482 929
Fastighetskatt lokaler	127 300	106 420
Övriga fastighetskostnader	137 937	133 841
Kabel-tv/Bredband/IT	826 990	823 127
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	18 493	1 850
Panter och överlåtelser	66 214	82 666
Teknisk förvaltning utöver avtal	73 850	113 285
Fastighetsförvaltning	1 439 840	1 355 973
Juridiska åtgärder	101 149	39 237
Kostnader digital stämma	22 982	98 938
Övriga externa tjänster	69 898	61 497
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	15 655 043	14 291 838

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Porto / Telefon	13 037	21 109
Konsultarvode	49 677	61 956
Kopieringskostnader	22 079	27 415
Revisionarvode	117 500	103 732
Summa	202 293	214 212

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Styrelsearvoden	380 000	333 264
Övriga arvoden	9 000	27 403
Löner	-	15 799
Sociala kostnader	123 171	100 263
Summa	512 171	476 729

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Utrangering gammal ventilation	-	3 371 785
Summa	-	3 371 785

Not 8 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
<i>Byggnader och mark</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	237 421 031	225 385 549
-Ombyggnad	893 466	-
-Markanläggningar	462 380	462 380
	238 776 877	225 847 929
Årets nyanskaffning - sopsug och gårdsstaket	5 060 712	16 990 068
Avyttningar och utrangeringar		-4 061 120
Vid årets slut	243 837 589	238 776 877
Avskrivningar under året		
-Vid årets början	-68 600 656	-63 792 420
- Återförda avskrivningar på utrangeringar	-	689 335
-Årets avskrivning enligt plan	-6 475 173	-5 497 571
Vid årets slut	-75 075 829	-68 600 656
Redovisat värde vid årets slut	168 761 760	170 176 221

Taxeringsvärde		
Byggnader	350 496 000	268 085 000
Mark	218 234 000	179 557 000
	568 730 000	447 642 000
Bostäder	556 000 000	437 000 000
Lokaler	12 730 000	10 642 000
	568 730 000	447 642 000

Not 9 Maskiner, inventarier och installationer

	2022-06-30	2021-06-30
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	7 334 741	7 003 216
-Nyanskaffningar under året	688 574	331 525
	<u>8 023 315</u>	<u>7 334 741</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-4 692 948	-4 422 408
-Årets avskrivning	-379 738	-270 540
	<u>-5 072 686</u>	<u>-4 692 948</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 950 629	2 641 793

Not 10 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	103 606	109 796
Övriga fordringar	-	17 332
Summa	103 606	127 128

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Förutbet utg, tomträtt, bredband, försäkring mm	715 357	927 218
Försäkringsärende	9 844	484 965
Summa	725 201	1 412 183

Not 12 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Handkassa	5 220	5 220
Swedbank	5 922	18 264
SBAB	1 758 359	1 750 000
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	4 990 078	2 125 258
Summa	6 759 579	3 898 742

Not 13 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långgivare	Konvertering /slutbetalning	Ränta	2022-06-30	2021-06-30
Stadshypotek	2023-06-30	1,15%	9 525 000	9 625 000
Stadshypotek	2023-03-30	0,33%	20 694 543	21 916 543
Stadshypotek	2023-04-28	0,50%	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek			-	11 583 000
Stadshypotek	2023-03-30	1,04%	7 900 000	7 900 000
Stadshypotek	2024-06-01	0,86%	12 318 750	12 993 750
Stadshypotek	2023-06-30	1,153%	10 340 000	10 450 000
Stadshypotek	2024-06-01	0,86%	18 368 968	18 588 968
Stadshypotek	2021-08-24	0,45%	-	5 075 000
Stadshypotek	2023-03-30	1,04%	12 984 737	12 984 737
Stadshypotek	2022-09-01	0,26%	8 875 000	nytt lån
Swedbank	2024-05-24	0,44%	15 330 432	15 570 432
Stadshypotek	2023-06-30	1,13%	13 302 200	
Summa			139 639 630	136 687 430
		Kortfristig del	-94 756 480	-69 784 543
Summa			44 883 150	66 902 887

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotid inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder.

Planerad amortering av föreningens lån kommande bokslutsår uppgår till 3 022 800 kr. Lån med förfallodag under kommande bokslutsår kommer omförhandlas.

Belånings/kvm: 5 088 kr
(139 639 630 kr lån/27 446 kvm = boa+loa)

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2022-06-30	2021-06-30
Personalens källskatt	-	137 765
Summa	-	137 765

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna sociala avgifter	121 600	96 185
Beräknat arvode för styrelse	389 000	-
Upplupna kostnader el	57 965	18 870
Upplupna kostnader värme	90 973	129 403
Förskottsbetalda årsavgifter	1 751 992	1 776 923
Upplupna kostnader vatten	68 608	64 120
Upplupna utgiftsräntor	102 991	116 118
Upplupen kostnad ventilation	-	632 875
Övriga upplupna kostnader	13 433	16 263
Summa	2 596 562	2 850 757

Övriga noter

Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar som säkerhet	181 129 700	181 129 700
Summa	181 129 700	181 129 700

Not 17 Eventalförpliktelser

	2022-06-30	2021-06-30
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

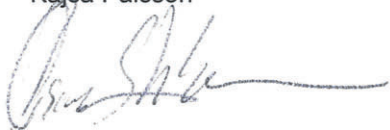
Föreningen har ett pågående ärende gällande en vattenskada hos förskolan där de inväntar ersättning från försäkringsbolaget.

Underskrifter

Stockholm 14/11 2022



Kajsa Pålsson



Isaac Abushaban

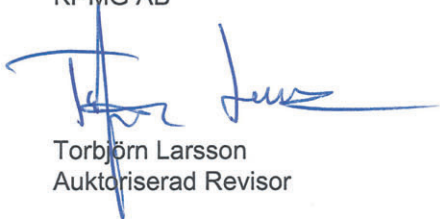


Lennart Augustsson



Anders Törnkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den 17/11 2022
KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad Revisor



Arne Forslund



Erica Nilsson



Ulrika Persson



Ove Åsman
Intern revisor

Revisionsberättelse

Årsta

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Navigatören, org. nr 716418-7697

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Navigatören för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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. 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, förfälskning, 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.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Navigatören för räkenskapsåret 2021-07-01—2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag 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 trygghetssätt.

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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 17 november 2022

KPMG AB



Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor



Ove Åsman
Förtroendevald revisor



Brf



NAVIGATÖREN

www.navigatoren.se