Brf NAVIGATÖREN

Årsredovisning

2019/2020

Innehållsförteckning

Förord 2
Förvaltningsberättelse 3
Uppgifter om föreningen och styrelsen 3
Ekonomi 6
Lån och placeringar 7
Förvaltning av föreningens byggnader 7
Värme och ventilation 7
Avloppssystemet 8
Garagen 8
Råttskydd 8
Städning 8
Förvaltning av föreningens gårdar 8
Information till föreningens medlemmar 9
Lägenhetsöverlåtelser 9
Gemensamhetslokaler 9
Övrigt 10
Bokslut 11
Resultaträkning 13
Balansräkning 14
Noter 16
Underskrifter 22

Förord

Hej alla medlemmar i bostadsrättsföreningen Navigatören!

I handen håller du förvaltningsberättelsen för räkenskapsåret 20190701 - 20200630. Styrelsen har förvaltat föreningen efter bästa förmåga, ett ansvarsfullt arbete med en löpande budget på ca 22 miljoner kronor. Som jag även skrev förra året är det är ett givande och lärorikt arbete så det borde det inte vara svårt för valberedningen att få fram kandidater till styrelsen.

Detta räkenskapsår har varit det första med Fastighetsägarna Service AB som förvaltare. Företaget sköter numera våra fastigheter, vår ekonomi, våra gårdar samt hjälper till med att planera det långsiktiga underhållet. Det är första gången som föreningen har en samlad förvaltning, något som underlättar planering och uppföljning av densamma. Styrelsens uppfattning är att förvaltningsarbetet, inkl. felanmälan, utförs professionellt och med lyhördhet. Eftersom vi har höjt ambitionsnivån på underhåll av våra byggnader och gårdar har även kostnaderna ökat men styrelsen har kontinuerligt synat dessa och arbetat med att ta fram kostnadsbesparande rutiner.

Nästan halva året har vi levt med Covid-19. Smittorisken har påverkat alla våra liv på något sätt, äldre mer än yngre. För styrelsens vidkommande har nätmöten varit ett smidigt sätt att mötas på, fast det blir torftigare när samvaron reduceras till några ansikten på en skärm. Kontakterna mellan styrelsen och medlemmarna har också påverkats, liksom med fastighetsskötaren. "Öppet hus" har inte kunnat genomföras men detta har inte inneburit att kontakterna mellan medlemmar och styrelsen har minskat. I stället har det blivit ännu mer mejlväxling, sms och telefonsamtal. Arbetet i några grupper i föreningen (en gårdsgrupp, en promenadgrupp, en festkommitté) har tyvärr gått i stå men det får återupptas när faran med Covid-19 är över. Återbruksrummet i huset på gård 2 är i gång och de aktiva med rummet får gärna bli fler!

Föreningens ekonomi är fortsatt god. Vid styrelsesammanträdet i juni togs beslutet att investera i återvinning av frånluften i våra fastigheter. Till detta har ett nytt lån tagits upp i somras. Avsikten är att minska vår energiförbrukning. Under nuvarande höstmånaderna kommer 15 aggregat att installeras på vindarna. En sådan åtgärd tar flera år att planera för och vi är glada att se att planen håller på att bli verklighet.

Avslutningsvis några ord om ett par saker som ingår i varje boendes ansvar som medlem i föreningen. Den ena är att varje medlem har skyldighet att låta hantverkare och andra entreprenörer få till gång till sin lägenhet när dessa ska utföra underhållsarbete av föreningens anläggningar i lägenhet. På senare år har det skett åtskilliga gånger att dörrar inte har öppnats på utsatt tid vilket har lett till högre kostnader. Här behövs viss skärpning! Den andra är att information från styrelsen ska kunna nå alla. Genom att ca 300 medlemmar har registrerat sin mejladress hos styrelsen nås de av den information som styrelsen skickar ut. Ca 30 medlemmar har inte gjort detta. För att inte hamna i informationsskuggan är det viktigt att dessa medlemmar meddelar styrelsen hur de kan ta emot information. Ansvaret för att nås av styrelsens information är ömsesidigt. I denna berättelse finns en redogörelse för de olika informationsvägar som styrelsen använder sig av.

Med tack för förtroendet,

Arnold Renting
Styrelseordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Navigatören (organisationsnummer 716418 - 7697), med säte i Stockholm, lämnar härmed sin årsredovisning inklusive bokslut för perioden 2019-07-01 - 2020-06-30.

Uppgifter om föreningen och styrelsen

Brf Navigatören bildades och registrerades som bostadsrättsförening i augusti 1984 och har således varit verksam i 36 år. Byggstart skedde i november 1984. Husen byggdes av Anders Diös AB och arkitekt var Malmqvist och Skoogh AB. Inflyttningen började under januari 1986 och i april 1987 var den klar. Under år 2020 är det sålunda 34 år sedan inflyttningen började i föreningens fastigheter.

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. Boarean är 25 443 och lokalarean 1106 kvadratmeter. På gårdarna finns tre byggnader med var sin gemensam lokal: en festlokal och ett övernattningsrum som båda kan bokas mot en mindre 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. Totalt finns 206 garageplatser och nio uteplatser. Under garagen finns skyddsrum. I skyddsrummet under garaget på gård 1 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 lekparker som omfattande grönområden.

Styrelseledamöter och suppleanter, ansvarsområden under verksamhetsåret

Styrelsen för Brf Navigatören har sedan ordinarie stämma 2019-11-20 bestått av sju ordinarie ledamöter och två suppleanter.

Ledamöter (l) och suppleanter (s)

Ekonomi
Erica Nilsson (l), Tord Petersen (s)

Fastighetsfrågor
Lucas Granlund (l), Per Stengård (l)

Information och medlemsfrågor
Anders Åberg (l), Arnold Renting (l), Ulrika Persson (

Trädgårdsfrågor
Anders Åberg (l), Lennart Augustsson (l),
Ulrika Persson (s)

Arne Forslund (l), sekreterare

Arnold Renting (l), ordförande

Revisorer och valberedning

Revisorer ***Ordinarie*** **Torbjörn Larsson,** KPMG Stockholm ***Suppleant*** KPMG Stockholm	Medrevisor **Karolina Öström** Valberedning **Carolina Wallin** sammankallande, **Jeanette Franzén,** **Lars "Isak" Isaksson,** **Leif "Bobo" Bergström och** **Anders Törnkvist** (till och med 200531)

Ekonomi

Styrelsens uppdrag är att förvalta föreningens tillgångar på ett så hållbart och ekonomiskt sätt möjligt. Numer finns en genomarbetad underhållsplan som tagits fram i samarbete med vår förvaltare sedan första juli 2019, Fastighetsägarna Service Stockholm AB.

Styrelsen tillämpar numera redovisningsformen K3, vilket innebär bättre avskrivning av investeringar och egendom än den vi hade tidigare. Avskrivningsmetoden enligt K3 betraktar huset som att det är sammansatt av ett antal delar, "komponenter," som skrivs av i takt med att respektive del slits ut. Föreningens allmänna redovisnings och värderingsprinciper redovisas i not 1 längre bak årsredovisningen. Det ekonomiska resultatet redovisas i olika poster i årsredovisningen.

Som framgår av resultaträkningen för verksamhetsåret blev resultatet 265 992 kronor mot förra årets 186 598 kronor. Intäkterna var något högre: 22,3 mot 22,0 miljoner kronor och rörelsekostnaderna ökat från 20,8 till 21,0 miljoner kronor.

Årets resultaträkning är utfört enligt en uppdaterad kontoplan. Det betyder att kostnader kan se ut att vara nya för i år samt att andra kostnader från föregående år kan se ut att ha fallit bort. Det gäller bland annat posterna för fastighetsskötsel, fastighetsförvaltning, reparationer, underhåll, fastighetsavgifter och fastighetsskatt, förvaltningsarvode etc. Kostnaderna är inte nya utan omklassade och den totala driftskostnaden är likvärdig med föregående års totalsumma för drift och fastighetskostnader, ca 14,6 miljoner kronor.

Några nyckeltal:

	2020	2019	2018	2017	2016
Årsavgift, kr/kvm (25 443) *	741	741	741	741	741
Totala intäkter kr/kvm (26 549)	843	829	820	819	815
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm (25 443) *	161	118	126	141	240
Belåning kr/kvm (25 443) *	4 974	5 089	4 639	4908	4 971
Skuldkvot	5,7	5,9	5,4	5,6	5,8
Räntekänslighet	6,7%	6,7%	6,2%	6,4%	6,7%
Drift och underhåll kr/kvm (26 549) **	550	419	415	573	517
Energikostnader kr/kvm (26 549)	151	154	155	155	151

* Kvadratmetrarna anger arean för bostäderna (boa)
* * Siffrorna skiljer delvis från och med 2018 p g a att K3 infördes och från och med 2020 då kontoplanen uppdaterades

I bokslutet längre nedan på sida 12 finns även nyckeltalet soliditet, som visar hur det egna kapitalet förhåller sig till det totala kapitalet (sida 15). Det ligger på 23%. Det kan diskuteras hur pass detta tal visar en bostadsrättsförenings verkliga soliditet. Tillsammans med de andra talen blir läget ändå ganska klart.

Kommande redovisningsår ökar föreningsbelåningsgrad på grund av lånet som togs i juli detta år, till värmeväxlarna på vindarna. Men på grund av att uppvärmningskostnaderna kommer att gå ner kommer detta låns kostnader och amortering inte innebära en fördyring totalt sett. Och på grund av föreningens relativt höga amorteringstakt kommer belåningsgraden att minska på några års sikt till nivån vid juni detta år.

Sparandet per kvadratmeter och år anger här föreningens amortering per kvadratmeter och år. Styrelsen beslöt i somras att höja sparandet till 4,1 miljoner kronor per år, det vill säga amortering plus avsättning på ett sparkonto upp till detta belopp.

Skuldkvoten anger förhållandet mellan föreningens skulder med den totala omsättningen (intäkterna). Siffran kan ungefärligen även tas som ett procentuellt tal för föreningens räntekänslighet, det vill säga med hur många procent som avgifterna skulle behövas öka om räntan skulle stiga med 1 procent. I sammanställningen är talet för räntekänslighet något högre på grund av det har beräknats utifrån föreningens verkliga räntenivå.

Lån och placeringar

Föreningens lånesumma var vid utgången av verksamhetsåret ca 126,5 miljoner kronor. Räntorna på lånen vid verksamhetsårets slut varierade mellan 0,66% och 1,04% med en genomsnittlig ränta på ca 0,85%. Aktuella lån och räntelägen presenteras i not 13 i årsredovisningen. Amorteringen har under verksamhetsåret varit 2 927 800 kronor. Räntekostnaderna har ökat med 944 kronor jämfört med föregående redovisningsår.

Enligt senaste fastighetstaxeringsbesked 2019 är föreningens boarea (BOA) för alla lägenheter sammantaget 25 443 kvadratmeter. Med låneskulden på ca 126,5 miljoner kronor ligger belåningsgraden på 4 974 kronor/kvadratmeter, med lokalerna inräknade 4 766 kr/kvm.

En tredjedel av de likvida medlen var placerade på ett konto hos SBAB med 0,35% ränta vid verksamhetsårets slut. För övrigt likviditetsöverskott var räntan 0%.

Förvaltning av föreningens byggnader

Våra hus har hunnit bli 34 år gamla och är i mycket bra skick för sin ålder. Det hindrar inte att behovet av underhåll ökat och att vi under året beställt en hel del extra arbeten för att hålla hus och garage i fortsatt gott skick. För att ha kontroll på vad som ska göras och kostnaderna för detta under kommande år har vi tagit fram en detaljerad underhålls- och kostnadsplan. Denna är ett verktyg för styrelsen i planeringen av olika åtgärder. Den ska naturligtvis uppdateras fortlöpande av kommande styrelser.

Värme och ventilation

Genom åren har vi fått alltfler synpunkter på temperaturen i vissa av våra lägenheter. Styrelsen har undersökt olika alternativ för att göra uppvärmningen av våra lägenheter effektivare och mer miljövänlig.

Under budgetåret har Enex AB på styrelsens uppdrag inlett ett omfattande arbete för att förbättra vårt ventilationssystem. Samtliga fläktar på vindarna kommer att bytas ut mot sådana som återför energin i frånluften till systemet för elementvärme. Detta innebär att vi dels blir miljövänligare, dels att vi totalt sett får en lägre kostnad för ventilation och uppvärmning. Efter att aggregaten är bytta justeras ventilationen för varje lägenhet. Därefter gör vi även en lagstadgad ventilationskontroll, så kallad OVK.
Som en förberedelse för arbetet med värmesystemet har vi låtit Energiekonomi AB byta ut elementventilerna i alla lägenheter.

Avloppssystemet

Som en del av underhållsplanen kontrollerar och rensar Avloppsteknik AB avloppen med ett intervall på fem år. Varannan gång gäller det hela avloppssystemet och varannan gång bara lägenheternas anslutningar till avloppstammarna, så kallade stickledningar. Under budgetåret har en sådan kontroll av stickledningarna gjorts i 95 procent av lägenheterna. De lägenheter som återstod kontrollerades under oktober 2020. I ett antal lägenheter finns fel av olika grad. I de fall det finns risk för fuktskador kommer vår förvaltare att kontakta innehavarna för åtgärd. Vid enklare fel kommer innehavarna att informeras om felen.

Garagen

På garagen låter vi renovera fasaderna och laga taken. Arbetet med fasaderna har tagit längre tid än väntat på grund av att det varit brist på virke i samma tjocklek som originalet. Vi har även låtit laga de värmeslingor som ska hålla takrännorna på garagen isfria. I trapphuset till garaget på gård 1 har vi låtit renovera trappstegen som var trasiga på flera ställen. Styrelsen bedömer att kostnaden för garageunderhållet täcks av månadsavgifterna för garageplatserna.

Råttskydd

Då vi likt andra föreningar i området fått ökade problem med råttor har vi låtit fastighetsskötaren täta ett stort antal genomföringar för el och andra ledningar. Vi har även tagit initiativ till samlade råttåtgärder med andra fastighetsägare i Skarpnäck, men dessa har fått bero på grund av Covid 19.

Städning och hisskötsel

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

Förvaltning av föreningens gårdar

Gårdarna sköttes till och med 30 mars 2020 av Hus- och villaträdgårdar AB. Därefter ingår den i en totalförvaltning som vi upphandlat av Fastighetsägarna Service AB. En löpande underhållsplan för föreningens planteringar styr arbetet. Målet är att behålla gårdarnas lummiga parkliknande karaktär och samtidigt släppa ner ljus för att ge soliga ytor och planteringarna goda möjligheter att växa. En del äldre eller och skymmande buskar har beskurits eller tagits bort.

Under hösten satte föreningen tusentals lökar som blommade i olika etapper under vår och försommar. De är tänkta att blomma på samma sätt kommande år. Utformningen av våra gårdar är något som väcker stort intresse och engagemang bland föreningens medlemmar. Styrelsen har tagit emot ett stort antal konstruktiva synpunkter under verksamhetsåret. Några medlemmar har planterat sommarväxter i krukor och lådor utanför de egna trappuppgångarna. Utläggen för

växterna har ersatts av medel från föreningen. Andra medlemmar har tagit initiativ till att odla egna grönsaker och blommor i pallkragar på lämpliga ställen.

För att göra det möjligt att grilla utan öppen eld sattes upp eller kontrollerades befintliga el-uttag, på hus och bodar i anslutning till gårdarnas grillplatser under sommaren. Detta var ett första steg i att rusta grillplatserna som kommer att fullföljas under det kommande verksamhetsåret.

Information till föreningens medlemmar

Information till föreningens medlemmar har under året skickats digitalt till alla medlemmar som är registrerade på Navigatörens webbplats och prenumererar på vårt nyhetsbrev. Fyra nyhetsbrev har skickats ut under året och dessa har även anslagits i alla trapphus. Breven finns även på Brf Navigatörens hemsida under fliken "Infobrev". Aktuella händelser och information har publicerats löpande under "Nyheter" samt skickats ut som mejl.

Styrelsen fortsätter att förmedla information digitalt. Nästan 300 medlemmar har registrerat sig som användare på hemsidan där man kan läsa informationsbreven digitalt och få epost-utskick med nyheter och medlemsinformation från styrelsen. För medlemmar som inte kan ta emot information digitalt finns möjlighet att få en pappersutskrift.

Som ytterligare en möteskanal för medlemmarna och styrelsen hålls ett "Öppet hus" i styrelselokalen första måndagen i månaden mellan kl. 19.00 och 20.00 (undantaget semesterperioden). Då har man möjlighet att prata eller informera sig om olika föreningsangelägenheter. Sedan i mars har denna service varit inställd på grund av Covid-19.

Lägenhetsöverlåtelser

Under verksamhetsåret 2019/2020 har styrelsen godkänt 18 överlåtelser. Nya medlemmar prövas på sedvanligt sätt innan de godkänns som medlemmar. Styrelsen har under året även godkänt 10 ansökningar avseende andrahandsuthyrning.

I samband med köp av lägenhet sker en överlåtelse till den nya ägaren. Föreningen tar då ut en stadgeenlig överlåtelseavgift liksom vid pantförskrivning.

Styrelsen har under verksamhetsåret, enligt gällande stadgar, beslutat att ta ut en avgift för andrahandsuthyrning som motsvarar 10% av prisbasbeloppet.

Gemensamhetslokaler

Föreningen har några gemensamma lokaler som medlemmarna kan använda. I gårdshuset på gård 1 finns en festlokal. På samma gård, under garaget, finns en snickeriverkstad samt ett pingisrum. På gård 2 finns en övernattningslokal och på gård 3 en motionslokal med bastu. Alla föreningens gårdshus är utrustade med koddosor.

Föreningens festlokal i gårdshuset på gård 1 används flitigt för både barnkalas, studentfirande, födelsedagar och middagar. Lokalen kan disponeras mellan kl. 11 första dagen till kl. 11 dagen därpå. All el, förutom de fasta installationerna, stängs av kl. 22.00. Kontaktperson är Inger Ramirez.

I snickerilokalen i skyddsrummet, under garaget på gård 1, finns verktyg och maskiner. Kontaktperson för lokalen är Lukasz Warchol.

Övernattningsrummet med tillhörande dusch och pentry är beläget i gårdshuset på gård 2. Lilia Alarcon är kontaktperson för rummet.

I gårdshuset på gård 3 ligger motionslokalen och bastun. Idag är det ca 180 medlemmar som betalar för tillgång till dessa. Kontaktpersoner är Manne Kokoromytis och Jannis Paparoupas

Övrigt

Föreningsstämman 2019 hölls den 20 november i Skarpnäckskyrkan och 63 medlemmar noterades närvarande eller representerade med fullmakt. Konstituerande möte hölls 20191126 med den nya styrelsen som valdes vid stämman. Styrelsen har under perioden haft 11 protokollförda sammanträden i huvudsak den första tisdagen i månaden, samt några arbetsmöten.

Föreningen har haft ett arrangemang under verksamhetsperioden. Luciakaffe inför julen med glögg och lussebullar. Ett antal sångare från kören Näktergalningarna sjöng julsånger eller snarare ledde allsången av både engelska och svenska julsånger. Det var organiserat pyssel för barnen och stämningen var god.

Foto/fotosammanställning: Eva Wernlid

Från vänster: Per Stengård, Lennart Augustsson, Erica Nilsson, Lucas Granlund, Anders Åberg, Arne Forslund, Ulrika Persson, Tord Petersen, Arnold Renting

Tack för det gångna året!

Bokslut

för

Brf. Navigatören

Organisationsnummer 716418 - 7697

Räkenskapsåret
2019-07-01 - 2020-06-30

Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning (tkr)	22 162	22 022	21 770	21 574	21 484
Resultat efter finans. poster (tkr)	266	187	1 977	1 280	2 933
Soliditet (%)	23	23	23	22	21

(För definitioner se not 1)

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	4 084 097	15 886 992	186 598	39 137 830
Resultatdisposition enl. föreningsstämma:						
Förändring av fond för yttre underhåll			1 000 000	-1 000 000		
Balanseras i ny räkning				186 598	-186 598	
Årets resultat					265 992	265 991
Belopp vid årets utgång	**18 872 018**	**108 125**	**5 084 097**	**15 073 590**	**265 992**	**39 403 821**

Resultatdisposition

Förslag till resultatdisposition	***Belopp i kr***
Balanserat resultat	15 073 589
Årets resultat	265 992
Totalt	**15 339 581**
Avsättning yttre fond	1 172 200
Uttag ur yttre fond	-1 255 000
Balanseras i ny räkning	15 422 381
Summa	**15 339 581**

Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2019-07-01- 2020-06-30	2018-07-01- 2019-06-30
Nettoomsättning	2	22 162 093	22 011 731
Övriga rörelseintäkter	3	140 700	10 054
		22 302 793	**22 021 785**
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	4	-14 604 362	-14 607 614
Övriga externa kostnader	5	-232 489	-160 013
Personalkostnader	6	-494 647	-581 068
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-5 690 005	-5 479 517
Rörelseresultat		**1 281 291**	**1 193 573**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 023	9 403
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 017 322	-1 016 378
Resultat efter finansiella poster		**265 992**	**186 598**
Resultat före skatt		**265 992**	**186 598**
Årets resultat		**265 992**	**186 598**

Balansräkning

Belopp i kr

TILLGÅNGAR	Not	2020-06-30	2019-06-30
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	162 055 509	167 508 408
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	120 720	126 105
Inventarie, verktyg och installationer	8	2 460 088	-
Pågående nyanläggningar	9	15 000	2 657 434
		164 651 317	**170 291 947**
Summa anläggningstillgångar		**164 651 317**	**170 291 947**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		438	15 260
Övriga fordringar	10	133 911	34 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	875 506	803 251
		1 009 855	**853 349**
Kassa och bank	12	4 851 756	1 813 610
Summa omsättningstillgångar		**5 861 611**	**2 666 959**
SUMMA TILLGÅNGAR		**170 512 928**	**172 958 906**

Balansräkning

Belopp i kr

	Not	2020-06-30	2019-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		18 872 018	18 872 018
Upplåtelseavgifter		108 125	108 125
Fond för yttre underhåll		5 084 097	4 084 097
		24 064 240	**23 064 240**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		15 073 589	15 886 992
Årets resultat		265 992	186 598
		15 339 581	**16 073 590**
Summa eget kapital		**39 403 821**	**39 137 830**
Avsättningar			
Inre reparationsfond		1 589 979	1 617 390
		1 589 979	**1 617 390**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	123 693 680	129 494 280
		123 693 680	**129 494 280**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		2 872 800	-
Leverantörsskulder		450 239	431 844
Skatteskulder		103 276	70 216
Övriga kortfristiga skulder	14	149 154	265 542
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	2 249 979	1 941 804
		5 825 448	**2 709 406**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**170 512 928**	**172 958 906**

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 21,4 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 och 100 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABO:s 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:

Komponent	*År*
Stomme och grund	100
Stomkompletteringar	100
Värme	50
Hissar	40
Stammar	50
Fasad	50
Fönster	50
Tak	40
El	40
Ventilation	25
Passersystem	20
Laddstationer	20
Styr och övervakning	10

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

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning:
Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster:
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader

Soliditet (%):
Eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01-2020-06-30	*2018-07-01-2019-06-30*
Årsavgifter	18 861 264	18 861 348
Hyror	3 300 829	3 150 383
Summa	**22 162 093**	**22 011 731**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-06-30	*2019-06-30*
Pant och överlåtelseavgifter	33 865	-
Övriga intäkter: gym, taggar	106 835	10 054
Summa	**140 700**	**10 054**

Not 4 Driftskostnader

	2019-07-01-2020-06-30	*2018-07-01-2019-06-30*
Drift		
Fastighetsskötsel	80 577	1 587 745
Städning	413 877	447 133
Hisstillsyn	301 293	49 368
Tillsyn, besiktning, kontroller	248 360	155 987
Trädgårdsskötsel	592 800	10 580
Snöröjning	88 720	163 607
Sotning	2 698	1 947
Reparationer	1 219 642	2 822 344
Underhåll	1 255 430	-
El	756 991	762 700
Uppvärmning	3 248 306	3 330 662

Vatten	801 803	656 556
Sophämtning	1 046 916	861 776
Försäkringspremie	168 656	153 871
Självrisk	-	347 546
Tomträtt	1 459 900	1 459 900
Förbrukningsinventarier	56 231	45 594
Fastighetsavgift bostäder	472 999	-
Fastighetsskatt lokaler	106 420	-
Fastighetsskatt	-	563 467
Övriga fastighetskostnader	131 976	55 124
Kabel-tv/Bredband/IT	823 731	847 931
Förvaltningsarvode ekonomi	-	255 625
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	63 906	-
Panter och överlåtelser	16 973	-
Teknisk förvaltning utöver avtal	73 926	-
Fastighetsförvaltning	1 111 127	-
Juridiska åtgärder	32 119	1 200
Övriga externa tjänster	30 934	26 951
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	**14 604 362**	**14 607 614**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01-2020-06-30	*2018-07-01-2019-06-30*
Porto / Telefon	11 861	5 174
Annonser/Reklam	-	3 370
Underhållsplan, konsultarvode	68 750	-
Konsultarvode, bl a mäklararvode	31 688	73 500
Kopieringskostnader	20 190	6 719
Revisionsarvode	100 000	71 250
Summa	**232 488**	**160 013**

Not 6 Personalkostnader och arvoden

Arvoden, löner och andra ersättningar samt sociala kostnader

	2019/2020	*2018/2019*
Styrelsearvoden	373 248	380 000
Löner	21 309	100 764
Sociala kostnader	100 090	100 305
	494 647	**581 069**

Föreningen har inte haft några anställda.

Not 7 Anläggningstillgångar

	2020-06-30	2019-06-30
Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början:		
-Byggnad	225 385 549	225 385 549
-Markanläggningar	462 380	462 380
	225 847 929	**225 847 929**
Avskrivningar under året		
-Vid årets början	-58 339 521	-52 922 883
-Årets avskrivning enligt plan	-5 452 899	-5 416 638
	-63 792 420	**-58 339 521**
Redovisat värde vid årets slut	***162 055 509***	***167 508 408***
Taxeringsvärde		
Byggnader	268 085 000	268 085 000
Mark	179 557 000	179 557 000
	447 642 000	**447 642 000**
Bostäder	437 000 000	437 000 000
Lokaler	10 642 000	10 642 000
	447 642 000	**447 642 000**

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-06-30	2019-06-30
Ackumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	4 311 407	4 311 407
-Nyanskaffningar under året	2 691 809	-
	7 003 216	**4 311 407**
Ackumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-4 185 302	-4 145 542
-Årets avskrivning	-237 809	-39 760
	-4 422 408	**-4 185 302**
Redovisat värde vid årets slut	**2 580 808**	**126 105**

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020-06-30	2019-06-30
Upparbetade kostnader avseende styr/reglerutrustning		609 596
Upparbetade kostnader avseende utbyte av termostater		2 047 838
Upparbetade kostnader avseende ventilation	15 000	-
	15 000	**2 657 434**

Not 10 Övriga fordringar

	2020-06-30	*2019-06-30*
Skattekonto	133 911	34 838
Summa	**133 911**	**34 838**

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	*2019-06-30*
Förutbetalda utgifter, tomträtt, bredband, kabel-tv	785 295	724 806
Fastighetsförsäkring	90 211	78 445
Summa	**875 506**	**803 251**

Not 12 Kassa och bank

	2020-06-30	*2019-06-30*
Plusgiro	-	*3 975*
Handkassa	6 995	-
Swedbank	15 737	198 246
SBAB	1 599 781	98 912
Avräkningskonto hos Fastighetsägarna	3 229 243	1 512 477
Summa	**4 851 756**	**1 813 610**

Not 13 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Långivare	*Konvertering /slutbetalning*	*Ränta*	*2020-06-30*	*2019-06-30*
Stadshypotek	2021-06-30	0,80%	9 725 000	9 825 000
Stadshypotek	2022-03-30	0,88%	23 138 543	24 360 543
Stadshypotek	2022-04-30	0,88%	10 000 000	10 000 000
Stadshypotek	2021-06-30	0,80%	11 863 800	12 144 600
Stadshypotek	2023-03-30	1,04%	7 900 000	7 900 000
Stadshypotek	2021-06-01	0,80%	15 810 432	16 050 432
Stadshypotek	2021-06-30	0,80%	10 560 000	10 670 000
Stadshypotek	2020-07-03	0,80%	18 808 968	19 083 968
Stadshypotek	2020-08-24	0,66%	5 775 000	6 475 000
Stadshypotek	2023-03-30	1,04%	12 984 737	12 984 737
Summa			**126 566 480**	**129 494 280**
		Kortfristig del	-2 872 800	
			123 693 680	

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotid inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I textdelen av förvaltningsberättelsen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Källskatt	149 154	265 542
Summa	**149 154**	**265 542**

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	83 490	225 828
Upplupna kostnader el	48 178	56 343
Upplupna kostnader värme	131 743	162 424
Förutskottsbetalda årsavgifter	1 794 335	1 512 478
Övriga poster, t ex vatten	62 775	198 246
Upplupna utgiftsräntor	101 957	83 806
Upplupet revisionsarvode	27 501	50 000
	2 249 979	**1 941 804**

Övriga noter

Not 16 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar som säkerhet	181 129 700	181 129 700
	181 129 700	**181 129 700**

Not 17 Eventualförpliktelser

	2020-06-30	2019-06-30
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm 22/11 2020

Arnold Renting

Arne Forslund

Per Stengård

Erica Nilsson

Lennart Augustsson

Lucas Granlund

Anders Åberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 11 2020

Torbjörn Larsson
Auktoriserad Revisor
KPMG

Karolina Öström
Revisor

Revisionsberättelse

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 2019-07-01—2020-06-30.

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 2020 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 revisionssed 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 revisorssed 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 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 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 att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed 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 2019-07-01—2020-06-30 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 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. 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 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 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.

Solna den 23 november 2020

KPMG AB

Torbjörn Larsson
Auktoriserad revisor

Karolina Öström
Förtroendevald revisor

Brf NAVIGATÖREN

www.navigatoren.se