

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Kv Navaren, Industristaden AR

716420-0342

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Kassaflödesanalys	6
Noter	7



Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kv Navaren, Industristaden AR får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Föreningen registrerades 1987-09-07. Föreningens syfte är att upplåta lokaler åt sina medlemmar. Föreningen är en oäkta bostadsrättsförening.

Föreningen har sitt säte i Uppsala län.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

My Lundevall
Patrik Gerger
Per-Erik Klarenfjord
Cecilia Palm
Thomas Andersson

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2025
2025
2024
2024

Styrelsesuppleanter

Erik Skoglund
Sven Entersten
Joakim Lindgren

Valda t.o.m. årsstämman

2024
2024
2024

Ordinarie revisorer

Borev Revision AB

Valda t.o.m. årsstämman

2024

Fastigheter

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Gredelby 23:2 i Knivsta kommun, föreningen är ej med i en samfällighet.

Fastighetens taxeringsvärde uppgår till 15 636 000, varav byggnadens värde utgörs av 13 185 000 och mark 2 451 000.

Fastigheten har under året varit fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

Väsentliga händelser under året

Under 2023 har byte av entrédörrar och brandlarm slutförts. Vi har bytt hiss på grund av ökade reparationskostnader på den gamla. Vi har även påbörjat förberedelse för installation av solceller som kommer slutföras vår 2024.

Vi har även under året kunnat genomföra vår jullunch på Särsta värdshus.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har handhåfts av Emvix Förvaltning & Byggservice AB. För skötsel av ventilationen Bravida Öst AB, markskötsel av Svanängs Fastighetsservice AB och plogning/sandning av Söderströms Entr AB.

Medlemsinformation

Fastigheten består av 15 lokaler om totalyta på 3 309,5 kvm.

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan som sträcker sig längre än 5 år.

Under året har 1 försäljning av lokal skett.

Vid årets slut uppgick antalet medlemmar till 9 st (fg år 9).

Föreningens ekonomi

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 328	2 011	1 973	1 911
Resultat efter finansiella poster	-8	-152	153	242
Soliditet (%)	29,5	31,8	33,7	38,0
Kassalikviditet (%)	19,4	145,1	302,4	256,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	705	608	0	0
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	2 222	1 985	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	2 222	1 985	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	246	44	0	0
Räntekänslighet (%)	3,2	3,3	0,0	0,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	236	215	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	96,1	100,0	0,0	0,0

Upplysning vid förlust

Under året har föreningen haft lite högre reparation och underhållsposter samt högre ränta. Styrelsen beslutade efter att ha lagt budget för 2024 att höja årsavgiften med 10% från och med 1/1 2024. Man har även påbörjat installation av solceller för att kunna minska föreningens elkostnader framledes.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Reserv- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 104 548	1 913 745	522 940	153 375	-152 429	3 542 179
Avsättning till yttre fond			149 834	-149 834		0
Disposition av föregående års resultat:				-152 429	152 429	0
Årets resultat					-7 502	-7 502
Belopp vid årets utgång	1 104 548	1 913 745	672 774	-148 888	-7 502	3 534 677

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-148 888
årets förlust	-7 501
	-156 389

behandlas så att

Avsättning till yttre underhållsfond utöver stadgeenlig reservering	149 834
i ny räkning överföres	-306 223
	-156 389

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 328 344	2 011 346
Övriga intäkter		97 678	5 320
		2 426 022	2 016 666
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-240 141	-155 668
Driftskostnader	4	-1 134 474	-1 022 484
Övriga kostnader	5	-541 773	-546 221
Personalkostnader		-37 333	-26 392
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-329 679	-297 829
		-2 283 400	-2 048 594
Rörelseresultat		142 622	-31 928
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 741	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-158 865	-120 509
		-150 124	-120 501
Resultat efter finansiella poster		-7 502	-152 429
Resultat före skatt		-7 502	-152 429
Årets resultat		-7 501	-152 429

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	10 093 247	9 156 730
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	796 446	490 870
		10 889 693	9 647 600
Summa anläggningstillgångar		10 889 693	9 647 600
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		176 721	57
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	65 297	46 543
		242 018	46 600
<i>Kassa och bank</i>		844 120	1 451 678
Summa omsättningstillgångar		1 086 138	1 498 278
SUMMA TILLGÅNGAR		11 975 831	11 145 878

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 104 548	1 104 548
Reservfond		1 913 745	1 913 745
Fond för yttre underhåll		672 774	522 940
		3 691 067	3 541 233
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-148 888	153 375
Årets resultat		-7 501	-152 429
		-156 389	946
Summa eget kapital		3 534 678	3 542 179
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	2 853 750	6 571 250
Summa långfristiga skulder		2 853 750	6 571 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	4 658 000	120 000
Leverantörsskulder		320 424	111 398
Aktuella skatteskulder		-646	-646
Övriga skulder		3 050	118 510
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	606 575	683 187
Summa kortfristiga skulder		5 587 403	1 032 449
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 975 831	11 145 878

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-7 501

-152 429

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

329 679

297 829

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

322 178

145 400

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-195 419

26 086

Förändring av leverantörsskulder

209 026

-12 481

Förändring av kortfristiga skulder

-192 072

552 225

Kassaflöde från den löpande verksamheten

143 713

711 230

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-1 571 772

-490 871

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 571 772

-490 871

Finansieringsverksamheten

Upptagna lån

950 000

0

Amortering av lån

-129 499

-195 000

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

820 501

-195 000

Årets kassaflöde

-607 558

25 359

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 451 678

1 426 319

Likvida medel vid årets slut

844 120

1 451 678

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom avsättnings till underhållsfond i enlighet med stadgarma.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	1 %
Fönster	2 %
Värmesystem	2 %
Tak & Plåtarbeten	2 %
Vatten & Avlopp	3,33 %
Portar & Entreér	5 %
Omklädningsrum	6,67 %
Konferensrum	6,67 %
Fasad	3,33 %
El	3,33 %
Hiss	3,33 %
Ny fläktar	10 %
Kylanläggning	10 %

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter lokaler	2 144 407	1 949 461
Vidare fakt kostn el	187 690	61 886
Öresutjämningsar	5	-1
Hyresintäkter lokaler ej moms	-3 758	0
	2 328 344	2 011 346

I föreningens årsavgifter ingår el, värme och vatten, för övriga kostnader som ingår se nedan noter.

Not 3 Reparationer

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rep & Underh Markytor	71 999	68 137
Rep & Underhåll Installationer	2 989	11 812
Reparation & Underhåll övrigt	44 271	43 328
Reparation hiss	7 776	32 391
Rep & Underhåll Lokaler	21 550	0
Rep & Underhåll Lokaler, ytskikt	7 193	0
Rep & Underhåll Installationer, Värme	23 314	0
Rep & Underh Installationer, Ventilation	18 413	0
Rep & Underh Installationer, El	20 350	0
Rep & Underhåll Installationer, Porttelefon	22 286	0
	240 141	155 668

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
El	491 888	419 929
Värme	248 631	256 558
Vatten och avlopp	39 810	33 510
Städning	84 761	84 879
Sophämtning	61 698	60 065
Snöröjning	48 043	55 919
Trädgård- och fastighetskötsel	57 381	48 350
Fastighetsförsäkringspremier	38 155	34 751
Växtservice	16 048	19 278
Övriga serviceavtal	3 185	2 117
Hisservice	7 452	7 128
Lokalhyra	34 533	0
Övriga fastighetskostnader	2 888	0
	1 134 473	1 022 484

Not 5 Övriga kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Bredband	61 228	61 030
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	78 180	78 180
Förbrukningsinventarier/material	17 728	22 694
Representation, avdragsgill	51 662	24 642
Telekommunikation	627	0
Kostnader för bevakning och larm	78 498	75 781
Brandskydd SBA	52 765	59 652
Styrelsearvoden	100 000	84 000
Ersättningar till revisor	13 700	24 600
Kameral förvaltning	59 616	59 516
Övriga förvaltningskostnader	27 769	56 126
	541 773	546 221

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 848 219	21 848 219
Inköp	1 266 196	0
Försäljningar/utrangeringar	-511 088	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 603 327	21 848 219
Ingående avskrivningar	-12 691 489	-12 393 660
Försäljningar/utrangeringar	511 088	
Årets avskrivningar	-329 679	-297 829
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 510 080	-12 691 489
Utgående redovisat värde	10 093 247	9 156 730

Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	490 870	0
Inköp	1 571 772	490 870
Omklassificeringar	-1 266 196	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	796 446	490 870
Utgående redovisat värde	796 446	490 870

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Länsförsäkringar	9 780	8 814
Emvix Fastighetsförvaltning	22 442	21 461
Safe Security	0	3 692
Otis Hisservice	0	1 421
Sos Alarm	1 831	1 757
Add Secure	0	2 190
Svanängen	0	6 164
Rapid	156	239
Infometric	822	706
Knivstanet	0	99
Upplupna elintäkter	30 266	0
	65 297	46 543

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Slutförfallo- datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank (3 mån ränta, per 231231)	6,360	2029-09-30	258 750	303 750
Swedbank (3 mån ränta, per 231231)	6,240	2031-07-30	1 812 500	1 887 500
Swedbank	1,24	2024-11-24	4 500 000	4 500 000
Swedbank (3 mån ränta, per 231231)	4,903	2033-11-30	940 500	0
			7 511 750	6 691 250
Kortfristig del av långfristig skuld			4 658 000	120 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen ränta	0	19 841
Övriga Upplupna kostnader	145 764	350 506
Förutbetalda intäkter	460 811	312 840
	606 575	683 187

Not 11 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Säkerheter		
Fastighetsinteckning	17 600 000	17 600 000
	17 600 000	17 600 000

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

My Lundevall
Ordförande

Patrik Gerger

Per-Erik Klarenfjord

Cecilia Palm

Thomas Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Peter Lindqvist
Revisor
Borev Revision AB

Verifikat

Transaktion 09222115557517351744

Dokument

716420-0342 Bostadsrättsföreningen Kv Navaren,
Industristaden AR för 20230101-20231231
Huvuddokument
14 sidor
Startades 2024-05-13 14:44:48 CEST (+0200) av My
Lundevall (ML)
Färdigställt 2024-05-14 16:00:42 CEST (+0200)

Signerare

My Lundevall (ML)
Emvix Förvaltning & Byggservice AB
my@emvix.se
+460705272692



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MY
ELISABETH LUNDEVALL"
Signerade 2024-05-13 14:45:57 CEST (+0200)

Patrik Greger (PG)
patrik.gerger@tollco.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"PATRIK GERGER"
Signerade 2024-05-14 09:34:36 CEST (+0200)

Per-Erik Klarenfjord (PK)
pek@pekel.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per
Erik Klarenfjord"
Signerade 2024-05-14 12:26:22 CEST (+0200)

Cecilia Palm (CP)
cecilia@jor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Cecilia Magdalena Palm"
Signerade 2024-05-14 12:08:56 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557517351744

Thomas Andersson (TA)
thomas.andersson@tollco.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THOMAS ANDERSSON"

Signerade 2024-05-14 12:58:42 CEST (+0200)

Peter Lindqvist (PL)
peter.lindqvist@borev.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Hans Peter Lindqvist"

Signerade 2024-05-14 16:00:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

