

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Näktergalen 27**  
769600-7009

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Näktergalen 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-02-01. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1997-06-02 och nuvarande stadgar registrerades 2013-05-28 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet Näktergalen 27 byggdes 1923 och har värdeår 1930. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 753 kvm varav 1 653 kvm utgör lägenhetsyta och 100 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 657 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 22 st medlemslägenheter varav en överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lokal.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Lagerlokal	100 m <sup>2</sup>	2018-06-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen och föreningens medlemmar.

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Kenneth Gralde	Ordförande
Daniel Lindén	Kassör
Linda Jacobsson	Sekreterare
Tord Gonner	Ledamot
Björn Rosander	Ledamot

Revisor har varit Kristian Pellvik.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2015 och extra strämma hölls den 26 november 2015. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Linda Jacobsson och Björn Rosander.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 8 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 59 500 kr

#### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Ombyggnation hiss

#### **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Projekt avseende installation av bergvärme påbörjat

#### **Ekonomisk utveckling**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 55 334 000 kr varav 38 225 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 54 600 000 kr samt lokaler 734 000 kr.

Årsavgifterna har under året sänkts med 15% från den 1 januari 2015.

#### **Skatter och avgifter**

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1243 kr per bostadslägenhet under 2015, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Nettoomsättning	886 216	950 659	892 017	654 285
Resultat efter fin. poster	-3 271	-175 410	119 420	-107 766
Soliditet (%)	87	87	82	83
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	375	440	410	318
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 273	1 300	1 770	1 539
Elkostnad/kvm totalyta	16	16	16	17
Värmekostnad/kvm totalyta	139	148	144	139
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	12	12	12
Avsättn underhållsfond/kvm tot	0	0	0	91

*Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.*

*Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.*

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

### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 037 307
årets förlust	-3 271
	<b>-5 040 578</b>

behandlas så att i ny räkning överföres	-5 040 578
--------------------------------------------	------------

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-01-01 -2015-12-31</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	886 216	950 659
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>886 216</b>	<b>950 659</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-542 785	-668 627
Övriga externa kostnader	3	-90 054	-164 272
Arvoden och personalkostnader	4	-70 558	-20 230
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-158 707	-212 039
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-862 104</b>	<b>-1 065 168</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>24 112</b>	<b>-114 509</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-27 383	-60 901
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-27 383</b>	<b>-60 901</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-3 271</b>	<b>-175 410</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-3 271</b>	<b>-175 410</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-3 271</b>	<b>-175 410</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	16 776 138	16 363 596
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 776 138</b>	<b>16 363 596</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 776 138</b>	<b>16 363 596</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	50
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	22 750	26 469
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>22 750</b>	<b>26 519</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		572 544	977 287
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>572 544</b>	<b>977 287</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>595 294</b>	<b>1 003 806</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 371 432</b>	<b>17 367 402</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	7		
<i><b>Bundet eget kapital</b></i>			
Medlemsinsatser		19 186 278	19 186 278
Fond för yttre underhåll		887 088	887 088
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>20 073 366</b>	<b>20 073 366</b>
<i><b>Fritt eget kapital</b></i>			
Balanserat resultat		-5 037 307	-4 861 897
Årets resultat		-3 271	-175 410
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-5 040 578</b>	<b>-5 037 307</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>15 032 788</b>	<b>15 036 059</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	2 061 490	2 103 562
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>2 061 490</b>	<b>2 103 562</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		42 072	44 756
Leverantörsskulder		33 655	22 562
Skatteskulder		65 301	65 011
Övriga skulder		22 879	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	113 247	95 451
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>277 154</b>	<b>227 781</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 371 432</b>	<b>17 367 402</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i><b>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</b></i>			
Ställda panter, fastighetsinteckningar		9 000 000	9 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>9 000 000</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd  
BFNAR 2009:1

### Noter

#### Not Avskrivningar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Fasad	8,00 %
Tak	5,00 %
Hissanläggning	2,50 %

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter bostäder	620 620	726 566
Hysesintäkter lokaler	88 872	88 872
Deb. Fastighetsskatt	7 210	-5 173
Hysesintäkt bredband	36 960	35 840
Påminnelseavgift	150	550
Pantförskrivningsavgift	2 224	3 093
Överlåtelseavgift	3 336	4 443
Öres- och kronutjämning	34	-12
Återbetaln. all Framtid	122 310	89 014
Övriga rörelseintäkter	4 500	7 466
	<b>886 216</b>	<b>950 659</b>



## Not 2 Fastighetskostnader

	2015	2014
Städning grundavtal	37 308	37 308
OVK	0	4 925
Serviceavtal	5 711	7 353
Hiss serviceavtal	2 901	4 360
Tvättstuga	1 606	43 932
Trapphus	18 750	69 269
Källarutrymme	0	7 895
Soprum	0	13 053
Dörrar och lås	0	22 557
Övriga gemensamma utrymmen	925	0
VA	20 000	16 659
Värme	17 139	1 900
El	0	6 051
Hissar	0	9 487
Portar	13 252	2 978
Tak	0	3 931
Gård	36 991	2 256
Elavgifter	27 204	28 430
Uppvärmning	242 806	260 318
Vatten	21 621	21 055
Sophämtning	12 376	14 813
Grovsopor	0	6 684
Fastighetsförsäkring	14 216	15 022
Kabel-tv	13 040	12 888
Bredband	23 496	22 606
Fastighetsskatt	7 340	7 340
Kommunal fastighetsavgift	26 103	25 557
	<b>542 785</b>	<b>668 627</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Förbrukningsinventarier	4 275	0
Förbrukningsmaterial	4 449	12 330
Hemsida	347	299
Administration, kontorsmaterial	2 073	4 563
Styrelseomkostnader	4 920	32 726
Revisionsarvode extern revisor	17 269	12 500
Möteskostnader	1 700	4 250
Arvode ekonomisk förvaltn.	35 000	35 000
Extradeb. ekonomiskförvaltn	3 000	1 094
Konsultarvoden	6 825	46 474
Bankkostnader	1 621	3 777
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	4 950
Trivselkostnader	3 625	6 309
	<b>90 054</b>	<b>164 272</b>

**Not 4 Arvoden och personalkostnader**

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Styrelsearvode	44 500	11 250
Övriga arvoden	15 000	7 500
Sociala avgifter	11 058	1 480
	<b>70 558</b>	<b>20 230</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	10 279 020	10 279 020
Inköp	571 250	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 850 270</b>	<b>10 279 020</b>
Ingående avskrivningar	-706 288	-542 587
Årets avskrivningar	-158 707	-163 701
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-864 995</b>	<b>-706 288</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>9 985 275</b>	<b>9 572 732</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 098 000	17 109 000
Taxeringsvärden mark	38 225 000	38 225 000
	<b>55 323 000</b>	<b>55 334 000</b>
Bokfört värde byggnader	9 985 275	9 572 732
Bokfört värde mark	6 790 864	6 790 864
	<b>16 776 139</b>	<b>16 363 596</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2015-12-31</b>	<b>2014-12-31</b>
Förutbetald försäkring	7 500	6 716
Förutbetald kabel-TV	3 333	3 260
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 750	8 750
Förutbetald bredband	1 958	1 958
Förutbetalt serviceavtal	0	5 711
Förutbetald hemsida	91	75
Förutbetald hiss	1 118	0
	<b>22 750</b>	<b>26 470</b>

### Not 7 Förändring av eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	19 186 278	887 088	-4 861 897	-175 410
Disposition av föregående års resultat:			-175 410	175 410
Årets resultat				-3 271
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>19 186 278</b>	<b>887 088</b>	<b>-5 037 307</b>	<b>-3 271</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

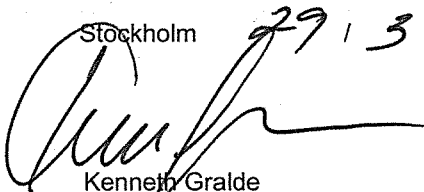
<b>Långivare</b>	<b>Räntesats %</b>	<b>Datum för ränteändring</b>	<b>Lånebelopp 2015-12-31</b>	<b>Lånebelopp 2014-12-31</b>
Stadshypotek	1,20	2018-12-01	2 103 562	2 148 318
			<b>2 103 562</b>	<b>2 148 318</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			42 072	44 756

**Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupen kostnad vatten	0	930
Upplupen kostnad el	2 376	2 658
Upplupen kostnad värme	33 032	37 950
Upplupen räntekostnad	1 909	3 773
Förutbetalda hyror och avgifter	72 821	50 140
Upplupen kostnad städning	3 109	0
	<b>113 247</b>	<b>95 451</b>

Stockholm

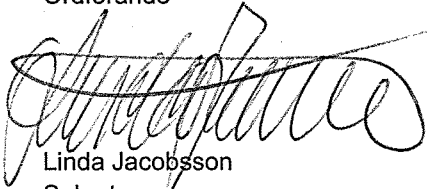
2016

29.3  


Kenneth Gralde  
Ordförande



Daniel Lindén  
Kassör



Linda Jacobsson  
Sekreterare



Tord Gonner  
Ledamot



Björn Rosander  
Ledamot

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 april 2016



Kristian Pellvik  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen  
Näktergalen 27  
org.nr 769600-7009

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för  
Bostadsrättsföreningen Näktergalen 27 för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Näktergalen 27 för år 2015.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

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

Stockholm den 7 april 2016



Kristian Pellvik  
Auktoriserad revisor

