

Årsredovisning
för
Brf Näktergalen 27
769600-7009

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Näktergalen 27 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

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 innehåses med äganderätt.

Fastigheten består av 22 st medlemslägenheter varav 1 st har upplåtits och 5 st har överlåtit under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 1 st lokal.

I lokalen bedrivs följande verksamhet:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Lagerlokal	100 m ²	2016-07-01

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/kassör
Marianne Nobel	Sekreterare
Björn Rosander	Ledamot
Gillis Simonsson	Ledamot
Tord Gonner	Suppleant
Adam Perski	Suppleant

Revisor har varit Kristian Pellvik.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 maj 2014. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Kenneth Gralde.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 7 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 11 250 kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I tvättstugan har golvet belagts med klinker för att höja standarden och underlätta städningen

Trapphusen har målats och fräschats upp

Sophantering har ändrats genom att karusellen flyttats från soprum i källaren och kärl har installerats i garagets nedfart. Kostnaden för sophantering sänktes med 35 %.

Gamla styrelselokalen har byggts om till bostad vilken genom avyttring möjliggjort avbetalning på lån samt att en väsentligt förstärkning av likviditeten skett.

Samtliga trädgårdsmöbler har kasserats efter 15 års slitage och skall ersättas.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hissen har vid besiktning fått en anmärkning avseende trumskarvens konstruktion. Detta har medfört en omfattande utredning vilket innebär att hissen måste byggas om för att klara nuvarande och kommande krav från Boverket. Upphandling har gjorts och ombyggnad kommer att ske under april månad 2015. Likviditet finns för projektet som kommer att kosta föreningen cirka 600 000 sek.

Byggnadens tekniska status

Det finns i nuläget inga kända problem eller åtgärder som måste planeras ur underhållssynpunkt. Allt är åtgärdat och det enda projekt som planeras är att vissa medlemmar kommer att installera säkerhetsdörrar vilket inte påverkar föreningens ekonomi. Detta baseras på att den enskilde medlemmen själv bekostar bytet av dörrar.

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.

Arsavgifterna har under året varit oförändrade.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, 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.

Flerårsöversikt (kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	950 659	892 017	654 285	696 126
Resultat efter fin. poster	-175 410	119 420	-107 766	-15 389
Soliditet (%)	87	82	83	84
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	440	410	318	318
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 300	1 770	1 539	1 568
Elkostnad/kvm totalyta	16	16	17	17
Värmekostnad/kvm totalyta	148	144	139	120
Vattenkostnad/kvm totalyta	12	12	12	13
Avsättn underhållsfond/kvm tot	0	0	91	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	-4 861 897
årets förlust	-175 410
	-5 037 307

behandlas så att i ny räkning överföres	-5 037 307
--	------------

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	950 659	892 017
Summa rörelseintäkter		950 659	892 017
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-668 627	-510 171
Övriga externa kostnader	3	-164 272	-116 187
Arvoden och personalkostnader	4	-20 230	0
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 039	-70 955
Summa rörelsekostnader		-1 065 168	-697 313
Rörelseresultat		-114 509	194 704
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-60 901	-75 284
Summa finansiella poster		-60 901	-75 284
Resultat efter finansiella poster		-175 410	119 420
Resultat före skatt		-175 410	119 420
Årets resultat		-175 410	119 420

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	16 363 596	16 527 297
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	0	48 338
Summa materiella anläggningstillgångar		16 363 596	16 575 635
Summa anläggningstillgångar		16 363 596	16 575 635
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		50	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	26 469	40 538
Summa kortfristiga fordringar		26 519	40 538
Kassa och bank			
Kassa och bank		977 287	229 457
Summa kassa och bank		977 287	229 457
Summa omsättningstillgångar		1 003 806	269 995
SUMMA TILLGÅNGAR		17 367 402	16 845 630

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		19 186 278	17 644 025
Fond för yttre underhåll		887 088	887 088
Summa bundet eget kapital		20 073 366	18 531 113
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 861 897	-4 981 317
Årets resultat		-175 410	119 420
Summa fritt eget kapital		-5 037 307	-4 861 897
Summa eget kapital		15 036 059	13 669 216
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	2 103 562	2 781 312
Summa långfristiga skulder		2 103 562	2 781 312
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		44 756	144 724
Leverantörsskulder		22 562	45 953
Skatteskulder		65 011	66 790
Övriga skulder		1	7 466
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	95 451	130 169
Summa kortfristiga skulder		227 781	395 102
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 367 402	16 845 630
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>			
Ställda panter, fastighetsinteckningar		9 000 000	9 000 000
Summa ställda säkerheter		9 000 000	9 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Kassaflödesanalys

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-175 410	119 420
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		212 039	70 955
Betald skatt		-1 779	7 011
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		34 850	197 386
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-50	0
Förändring av kortfristiga fordringar		14 069	-12 104
Förändring av leverantörsskulder		-23 391	-33 712
Förändring av kortfristiga skulder		-142 151	101 382
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-116 673	252 952
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-233 967
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-233 967
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-677 750	101 896
Inbetalda insatser		1 542 253	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		864 503	101 896
Årets kassaflöde		747 830	120 881
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		229 457	108 576
Likvida medel vid årets slut		977 287	229 457

Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2 BFNAR 2009:1..

Noter

Not Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	1,00 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %
Fasad	5,00 %
Tak	5,00 %
Tvättstuga	20,00 %
Bredband	20,00 %

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	726 566	677 510
Hysesintäkter lokaler	88 872	88 872
Deb. Fastighetsskatt	-5 173	19 593
Hysesintäkt bredband	35 840	17 640
Påminnelseavgift	550	150
Pantförskrivningsavgift	3 093	885
Överlåtelseavgift	4 443	3 113
Öres- och kronutjämning	-12	-4
Återbetaln. all Framtid	89 014	84 258
Övriga rörelseintäkter	7 466	0
	950 659	892 017

Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Snöröjning/sandning	0	7 313
Städning grundavtal	37 308	37 395
Städning extradebiteringar	0	10 156
OVK	4 925	0
Övr besiktn/kontroll	0	10 890
Serviceavtal	7 353	7 052
Hiss serviceavtal	4 360	4 321
Tvättstuga	43 932	0
Trapphus	69 269	0
Källarutrymme	7 895	0
Soprum	13 053	0
Dörrar och lås	22 557	6 715
Övernattn./gästlägenhet	0	597
Övriga gemensamma utrymmen	0	2 800
VA	16 659	0
Värme	1 900	0
EI	6 051	625
Hissar	9 487	8 574
Portar	2 978	1 593
Tak	3 931	5 938
Gård	2 256	7 347
Elavgifter	28 430	28 109
Uppvärmning	260 318	252 885
Vatten	21 055	21 140
Sophämtning	14 813	19 336
Grovsopor	6 684	0
Fastighetsförsäkring	15 022	16 666
Kabel-tv	12 888	18 625
Bredband	22 606	9 345
Fastighetsskatt	7 340	7 340
Kommunal fastighetsavgift	25 557	25 410
	668 627	510 172

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	297
Förbrukningsmaterial	12 330	8 473
Hemsida	299	224
Administration, kontorsmaterial	4 563	4 080
Styrelseomkostnader	32 726	35 238
Revisionsarvode extern revisor	12 500	13 500
Möteskostnader	4 250	4 700
Arvode ekonomisk förvaltn.	35 000	35 000
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 094	3 000
Konsultarvoden	46 474	0
Bankkostnader	3 777	3 326
Medlems- och föreningsavgifter	4 950	5 008
Trivselkostnader	6 309	3 341
	164 272	116 187

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	11 250	0
Övriga arvoden	7 500	0
Sociala avgifter	1 480	0
	20 230	0

Not 5 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 279 020	10 105 475
Inköp	0	173 545
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 279 020	10 279 020
Ingående avskrivningar	-542 587	-483 716
Årets avskrivningar	-163 701	-58 871
Utgående ackumulerade avskrivningar	-706 288	-542 587
Utgående redovisat värde	9 572 732	9 736 433
Taxeringsvärden byggnader	17 109 000	17 109 000
Taxeringsvärden mark	38 225 000	38 225 000
	55 334 000	55 334 000
Bokfört värde byggnader	9 572 732	9 736 433
Bokfört värde mark	6 790 864	6 790 864
	16 363 596	16 527 297

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	60 422	60 422
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	60 422	60 422
Ingående avskrivningar	-12 084	0
Årets avskrivningar	-48 338	-12 084
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 422	-12 084
Utgående redovisat värde	0	48 338

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	6 716	8 306
Förutbetald kabel-TV	3 260	3 222
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 750	8 750
Förutbetald bredband	1 958	1 869
Förutbetalt serviceavtal	5 711	5 450
Förutbetald hemsida	75	75
Upplupen intäkt avräkning debiterad fastighetsskatt	0	12 867
	26 470	40 539

Not 8 Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 644 025	887 088	-4 981 317	119 420
Försäljning av bostadsrätt	1 542 253			
Disposition av föregående års resultat:			119 420	-119 420
Årets resultat				-175 410
Belopp vid årets utgång	19 186 278	887 088	-4 861 897	-175 410

Not 9 Skulder till kreditinstitut

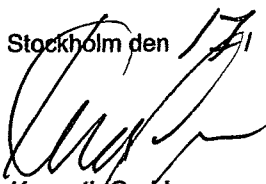
Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	2,18	3 mån	2 148 318	2 193 074
Stadshypotek			0	286 342
Stadshypotek			0	159 980
Stadshypotek			0	86 640
Stadshypotek			0	200 000
			2 148 318	2 926 036
Kortfristig del av långfristig skuld			44 756	144 724

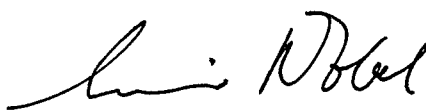
Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen kostnad vatten	930	914
Upplupen kostnad el	2 658	2 671
Upplupen kostnad värme	37 950	36 363
Upplupen räntekostnad	3 773	5 696
Förutbetalda hyror och avgifter	50 140	84 525
	95 451	130 169

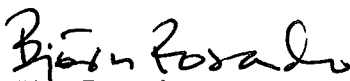
Stockholm den 17/3 2015



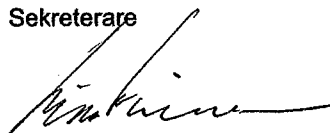
Kenneth Gralde
Ordförande/kassör



Marianne Nobel
Sekreterare



Björn Rosander
Ledamot



Gillis Simonsson
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/3 2015



Kristian Pellvik
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näktergalen 27 för år 2014.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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 vår 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 2014 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Näktergalen 27 för år 2014.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust, och det är styrelsen och som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Stockholm den 30 mars 2015
Deskjockeys Revision Kommanditbolag



Kristian Pellvik
Auktoriserad revisor