

Årsredovisning 2019

BRF NÄKTERGALEN 27
769600-7009

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:

	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i tusental kronor (TSEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1995-02-01.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Näktergalen 27 på adressen Rådmanngatan 11 i Stockholm. Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 665 kvm och 1 lokal om 110 kvm.

Styrelsens sammansättning

Lindén Daniel	Kassör	t.o.m. 5/11 2019
Olofsson Eva	Sekreterare	
Gralde Kenneth	Ordförande	
Håkan Jonforsen	Ledamot	
Tord Gonner	Ledamot	t.o.m. 9/11 2019

Valberedning

Björn Rosander och Adam Perski.

Firmateckning

Firman tecknas två i förening av Kenneth Gralde, Håkan Jonforsen, Eva Olofsson

Revisorer

Martin Hedlund Revisor Deskjockeys

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-27. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 st protokollförda sammanträden.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning NABO

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har fortsatt uppföljning gjorts avseende bergvärmesystemet. Under verksamhetsåret har flera driftstörningar inträffat. De åtgärder styrelsen genomfört är dels en förhandling direkt med tillverkaren vilket nu resulterat i en utökad garantitid på den felande komponenten. Garantitiden utökas nu till den 24 augusti 2024. Installatören har utökat sitt serviceengagemang avseende direkt telefon och dedikerad värmekunnig personal. Inför 2020 avvaktar vi nu åtgärderna och bedömer utfallet under kommande verksamhetsår.

Under verksamhetsåret genomfördes balkongprojektet enligt plan och kostnad. Entreprenören gjorde ett mycket kvalitativt och väl genomfört projekt i enlighet med föreningens beställning.

Inpasseringssystem installerades som avser att stärka säkerheten och säkerställa att inga obehöriga får tillgång till fastigheten. Utfallet har visat sig fungera väl.

Vidare startades en utredning avseende säkerhetsdörrar och en rekommendation till medlemmarna lämnades under våren. Under året installerades 7 dörrar samt att ytterligare 3 kommer att installeras. Installationerna har alla varit mycket lyckade och en gedigen dörr har levererats till beställarna.

Miljö och serviceprojekt avser att förbättra avfallshanteringen men har inte kunnat startas upp baserat på ett antal etablerade och krävande projekt dessförinnan måste slutföras . Avsikten är att starta upp det under 2020.

Underhållsplanen har uppdaterats och omfattar nu 2020-2049 med ett totalt bedömt underhållsbehov av 7,7 MSEK. Planen har publicerats på hemsidan för information till medlemmarna

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 37 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	616	610	707	895
Resultat efter fin. poster	-107	-66	2	-3
Soliditet, %	96	96	96	66
Yttre fond	887	887	887	887
Taxeringsvärde	84 897	66 595	66 595	66 595
Bostadsyta, kvm	1 665	1 665	1 665	1665
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	282	282	282	374
Lån per kvm bostadsyta, kr	1 218	1 249	1 298	1373

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	14 482	-	-	14 482
Upplåtelseavgifter	6 216	-	-	6 216
Fond, yttre underhåll	887	-	-	887
Uppskrivningsfond	43 209	-	-	43 209
Direkt kapitaltillskott	0	-	817	817
Balanserat resultat	-5 104	-66	-	-5 170
Årets resultat	-66	66	-107	-107
Eget kapital	59 624	0	710	60 333

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 170
Årets resultat	-107
Totalt	-5 277

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Balanseras i ny räkning	-5 277
	<u>-5 277</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		616	610
Rörelseintäkter		126	126
Summa rörelseintäkter		742	736
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-526	-454
Övriga externa kostnader	7	-109	-126
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-203	-200
Summa rörelsekostnader		-838	-779
Rörelseresultat		-97	-43
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1	2
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-11	-25
Summa finansiella poster		-10	-23
Resultat efter finansiella poster		-107	-66
Årets resultat		-107	-66

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	9	61 665	61 046
Summa materiella anläggningstillgångar		61 665	61 046
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	11	89	102
Summa finansiella anläggningstillgångar		89	102
Summa anläggningstillgångar		61 755	61 148
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8	5
Övriga fordringar	12	4	39
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29	24
Summa kortfristiga fordringar		42	68
Kassa och bank			
Kassa och bank		787	694
Summa kassa och bank		787	694
Summa omsättningstillgångar		828	762
Summa tillgångar		62 583	61 910

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 514	20 698
Uppskrivningsfond		43 209	43 209
Fond för yttre underhåll		887	887
Summa bundet eget kapital		65 611	64 794
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 170	-5 104
Årets resultat		-107	-66
Summa fritt eget kapital		-5 277	-5 170
Summa eget kapital		60 333	59 624
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	1 966	2 018
Summa långfristiga skulder		1 966	2 018
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		62	62
Leverantörsskulder		33	29
Skatteskulder		70	70
Övriga kortfristiga skulder		0	1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	119	106
Summa kortfristiga skulder		284	269
Summa eget kapital och skulder		62 583	61 910

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Näktergalen 27 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	20 år
Fasad	20 år
Värmeanläggning	40 år
Hissanläggning	40 år
Tak	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	96	94
Årsavgifter, bostäder	469	469
Övriga intäkter	177	173
Summa	742	736

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	3	5
Städning	53	73
Trädgårdsarbete	5	1
Övrigt	6	0
Summa	66	80

Not 4, Reparationer	2019	2018
Reparationer	140	55
Summa	140	55

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	180	159
Sophämtning	14	14
Uppvärmning	2	2
Vatten	36	55
Summa	231	230

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	23	23
Fastighetsförsäkringar	17	16
Fastighetsskatt	35	35
Kabel-TV	13	13
Summa	88	88

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Förbrukningsmaterial	4	3
Kameral förvaltning	38	37
Konsultkostnader	0	11
Revisionsarvoden	19	19
Övriga förvaltningskostnader	49	56
Summa	109	126

Not 8, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	11	25
Summa	11	25

Not 9, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde		
Årets inköp	62 508	62 508
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>63 330</u>	<u>62 508</u>
Ingående ackumulerad avskrivning		
Årets avskrivning	-1 461	-1 261
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 664</u>	<u>-1 461</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>61 665</u>	<u>61 046</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 000</i>	<i>50 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	19 897	16 595
Taxeringsvärde mark	65 000	50 000
Summa	<u>84 897</u>	<u>66 595</u>
Not 10, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	117	117
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>117</u>	<u>117</u>
Ingående ackumulerad avskrivning		
Utgående ackumulerad avskrivning	-117	-117
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 11, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Fordringar medlemmar	89	102
Summa	<u>89</u>	<u>102</u>
Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	4	39
Summa	<u>4</u>	<u>39</u>

Not 13, Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2019-12-31	2018-12-31
Bredband	2	2
Försäkringspremier	8	8
Förvaltning	10	9
Kabel-TV	3	3
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	2
Summa	29	24

Not 14, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats	Skuld	Skuld
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2021-12-01	0,70 %	1 938	1 977
Stadshypotek	2020-12-30	0,72 %	90	103
Summa			2 028	2 080
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			62	

Not 15, Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2019-12-31	2018-12-31
El	42	39
Förutbetalda avgifter/hyror	67	66
Utgiftsräntor	1	1
Vatten	6	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2	0
Summa	119	106

Not 16, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	9 000	9 000
Summa	9 000	9 000

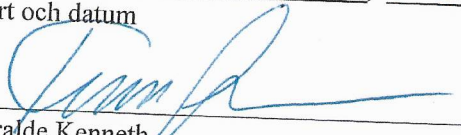
Not 17, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret


Under kommande verksamhetsår kommer ett MSP (Miljö och service projekt) att startas upp med målsättning att genomföras under 2020. Vidare kommer mindre fasadrenovering att genomföras på fasad mot trädgården samt att samtliga fönster, luckor och port målas. En besiktning av tak genomförs också för att säkerställa att inga läckage föreligger eller brister i säkerhetsbryggor finns. Stampsplning genomförs konsekvent vart 5:e år och kommer att genomföras 2020.

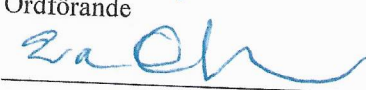
Underskrifter

Stockholm, 2020 - 03 - 17

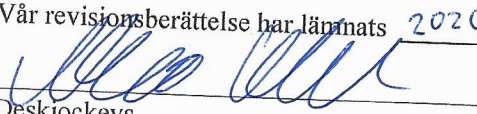
Ort och datum


Gralde Kenneth
Ordförande


Håkan Jonforsen
Ledamot


Olofsson Eva
Sekreterare

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 03 - 17


Deskjockeys
Martin Hedlund
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näktergalen 27 för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Näktergalen 27s finansiella ställning per den 31 december 2019 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Näktergalen 27 enligt god revisorsd i Sverige och 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 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 på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande eventuella brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

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 Brf Näktergalen 27 för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till Brf Näktergalen 27 enligt god revisorssed i Sverige och 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 2020-03-17

Deskjockeys Revision AB



Martin Hedlund

Auktoriserad revisor