

Årsredovisning 2023

Brf Näktergalen 27

769600-7009



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Näktergalen 27

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 4
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

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.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen 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 nedan:

<u>Fastighetsbeteckning</u>	<u>Förvärv</u>	<u>Kommun</u>
Näktergalen 27	-	-

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Brandkontoret.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1930

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 1 665 kvm och 1 lokal om 110 kvm. Byggnadernas totalyta är 1775 kvm.

Styrelsens sammansättning

Svend Amland	Ordförande
Linda Jacobsson	Styrelseledamot
Paul Holmgren	Styrelseledamot
Tord Gonner	Styrelseledamot

Valberedning

Adam Perski, Jamila Elouali

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Martin Hedlund Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-13.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Verksamhetsåret 2023 har på kostnadssidan präglats av höga räntekostnader, höga elpriser samt generell inflation. Under sista halvan av verksamhetsåret har vi kunnat notera en viss stagnering i stigande kostnader. Föreningen har under perioden också fått utbetalt el-stöd. Något periodiskt underhåll har inte genomförts. Under verksamhetsåret har styrelsen vidare diskuterat flera olika idéer samt modeller gällande finansieringen av fastighetens planerade underhåll, reduktion av löpande kostnader, avgiftsnivåer samt kapitalinsatser i olika former.

Förändringar i avtal

Nytt förlängt och reviderat avtal med föreningens hyresgäst klart under verksamhetsåret. Samt nytt serviceavtal med Electrolux för tvättstugans maskiner.

Övriga uppgifter

Fastigheten firade i september 2023 sin 100-årsdag med social tillställning i trädgården. Det blev bra uppslutning och uppskattat av medlemmarna.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 7 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	774	738	703	607
Resultat efter fin. poster	-189	-133	-1 044	-731
Soliditet (%)	96	96	94	96
Yttre fond	772	397	728	887
Taxeringsvärde	109 639	109 639	84 897	84 897
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	374	374	357	304
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	64,0	69,6	69,7	67,5
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	1 908	1 982	2 050	1 187
Skuldsättning per kvm	1 790	1 859	1 923	1 113
Sparande per kvm	19	64	86	23
Elkostnad per kvm totalyta, kr	142	166	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	25	-	-
Energikostnad per kvm	172	191	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,16	1,00	0,69	0,71
Räntekänslighet	5,10	5,30	5,75	3,91

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar överstiger det negativa resultatet. För 2023, i likhet med 2022 gjordes inga direkta underhåll som är att betrakta som någon större åtgärd.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	14 482	-	-	14 482
Upplåtelseavgifter	6 216	-	-	6 216
Fond, yttre underhåll	397	-	375	772
Uppskrivningsfond	78 209	-	-	78 209
Direkt kapitaltillskott	817	-	-	817
Balanserat resultat	-6 562	-133	-375	-7 069
Årets resultat	-133	133	-189	-189
Eget kapital	93 426	0	-189	93 237

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 069
Årets resultat	-189
Totalt	-7 258

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	397
Balanseras i ny räkning	-7 655
	-7 258

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	774	738
Övriga rörelseintäkter	3	201	156
Summa rörelseintäkter		974	894
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-692	-660
Övriga externa kostnader	9	-127	-111
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-223	-223
Summa rörelsekostnader		-1 043	-994
RÖRELSERESULTAT		-68	-100
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	1
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-135	-34
Summa finansiella poster		-120	-32
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-189	-133
ÅRETS RESULTAT		-189	-133

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11	95 799	96 016
Maskiner och inventarier	12	46	53
Summa materiella anläggningstillgångar		95 845	96 068
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	0	54
Summa finansiella anläggningstillgångar		0	54
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		95 846	96 122
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43	33
Övriga fordringar	14	0	37
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	37	66
Summa kortfristiga fordringar		79	136
Kortfristiga placeringar			
Kortfristiga placeringar	16	0	250
Summa kortfristiga placeringar		0	250
Kassa och bank			
Kassa och bank		775	506
Summa kassa och bank		775	506
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		854	892
SUMMA TILLGÅNGAR		96 700	97 014

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 514	21 514
Uppskrivningsfond		78 209	78 209
Fond för yttre underhåll		772	397
Summa bundet eget kapital		100 495	100 121
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-7 069	-6 562
Årets resultat		-189	-133
Summa fritt eget kapital		-7 258	-6 694
SUMMA EGET KAPITAL		93 237	93 426
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	1 818
Summa långfristiga skulder		0	1 818
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		3 177	1 483
Leverantörsskulder		35	38
Skatteskulder		82	77
Övriga kortfristiga skulder		6	2
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	163	170
Summa kortfristiga skulder		3 463	1 770
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		96 700	97 014

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-68	-100
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	223	223
	155	123
Erhållen ränta	15	1
Erlagd ränta	-120	-29
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	50	95
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	57	-39
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-17	-18
Kassaflöde från den löpande verksamheten	89	38
Investeringsverksamheten		
Förvärv av finansiella tillgångar	-9	-250
Avyttring av finansiella tillgångar	312	12
Kassaflöde från investeringsverksamheten	303	-238
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-123	-112
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-123	-112
ÅRETS KASSAFLÖDE	269	-313
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	506	819
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	775	506

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Näktergalen 27 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2 - 5 %
Maskiner och inventarier	10 %

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.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	586	586
Hysesintäkter, lokaler	149	112
Kabel-TV/Bredband	37	37
Övriga intäkter	1	4
Summa	774	738

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	0	0
Elprisstöd	62	0
Övriga intäkter	2	0
Återbetaln. all Framtid	136	156
Övriga rörelseintäkter	1	0
Summa	201	156

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1	0
Städning	64	69
Övrigt	0	10
Besiktning och service	38	12
Trädgårdsarbete	33	32
Summa	136	123

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Reparationer	7	25
Dörrar och lås/porttele	7	0
Ventilation	34	0
Hissar	43	0
Summa	91	25

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Övrigt plan. UH	0	23
Summa	0	23

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	252	295
Vatten	54	44
Sophämtning	59	54
Summa	364	393

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	21	19
Kabel-TV	15	14
Bredband	23	23
Fastighetsskatt	42	40
Summa	101	97

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	7	6
Övriga förvaltningskostnader	57	35
Juridiska kostnader	0	11
Revisionsarvoden	19	19
Ekonomisk förvaltning	45	40
Summa	127	111

**NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE
RESULTATPOSTER**

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	135	34
Övriga räntekostnader	0	0
Summa	135	34

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	98 330	63 330
Årets inköp	0	35 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	98 330	98 330
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-2 314	-2 097
Årets avskrivning	-217	-217
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 530	-2 314
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	95 799	96 016
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>85 000</i>	<i>85 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 639	24 639
Taxeringsvärde mark	85 000	85 000
Summa	109 639	109 639

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	182	182
Utgående anskaffningsvärde	182	182
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-129	-122
Avskrivningar	-6	-6
Utgående avskrivning	-135	-129
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	46	53

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar medlemmar	0	54
Summa	0	54

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	0	37
Summa	0	37

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	14
El	0	24
Försäkringspremier	10	10
Kabel-TV	4	4
Bredband	2	2
Förvaltning	13	12
Summa	37	66

NOT 16, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfr.placeringar	0	250
Summa	0	250

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2023-01-30	0,79 %	1 358	1 388
Stadshypotek	2024-12-02	3,23 %	1 820	1 860
Stadshypotek	2023-12-29	3,26 %		53
Summa			3 177	3 301
Varav kortfristig del			3 177	1 483

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 592 tkr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4	20
El	34	54
Utgiftsräntor	21	6
Vatten	9	8
Förutbetalda avgifter/hyror	94	81
Summa	163	170

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 000	9 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Styrelsen har baserat på diskussioner under verksamhetsåret beslutat om en 15% höjning av avgiften från och med den 1 mars 2024.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Linda Jacobsson
Styrelseledamot

Paul Holmgren
Styrelseledamot

Svend Amland
Ordförande

Tord Gonner
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Martin Hedlund
Revisor