

Årsredovisning för  
**Brf Näktergalen 23**  
769603-6859

Räkenskapsåret  
**2018-01-01 - 2018-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

## **Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för Brf Näktergalen 23, 769603-6859 får härmed avge årsredovisning för 2018-01-01 - 2018-12-31.

### **Verksamheten**

#### ***Allmänt om verksamheten***

##### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen förvärvade fastigheten Näktergalen 23 i Stockholms Kommun den 15 september 2000. Fastigheten har 31 bostadsrättslägenheter. Fastigheten är upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsavgäld gäller till och med 2025-06-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

#### ***Medlemsinformation***

##### **Styrelse**

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Peter Polland, ordförande  
Jan Lundin, ledamot  
Mikael Karlsson, ledamot  
Christoffer Folkesson, ledamot  
Susanna Halldén, ledamot  
Agneta Stähler Jackson, suppleant  
Christian Lindvall, suppleant

##### **Revisor**

Revisor har varit Kerstin Norlin på Allegretto Revision AB, revisorssuppleant Isabelle Lundin.

##### **Valberedning**

Ingen har tagit sig an rollen som valberedning.

##### **Personal**

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

##### **Arvode**

Inget arvode har utgått till styrelse och suppleanter. Styrelsen har tillåtits åtnjuta en middag tillsammans som tack för sitt engagemang och arbete.

##### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen sköts av Ekonomistöd AB och den tekniska förvaltningen av AB Energibevakning.

Ordinarie årsmöte hölls 2018-05-31.

### Väsentliga händelser under äkensårsåret

Under året har föreningens sista hyresrätt upplåtits som bostadsrätt. För att möjliggöra en snabb försäljning kom styrelsen överens med den avflyttade hyresgästen om att skriva bort förfallna hyresfordringar, som uppgick till 11 tkr.

En medlem har byggt en balkong och har själv fått bekosta den. Eftersom balkongen ingår i byggnaden har investeringen om 123 tkr aktiverats och ingår numera i avskrivningsunderlaget för byggnaden. Det av medlemmen inbetalade beloppet har bokförts som ett kapitaltillskott under bundet eget kapital.

### Underhåll

Under 2016 togs en underhållsplan fram som löper fram till år 2040. Styrelsen ansvarar för att underhållsplanen årligen uppdateras. Styrelsen genomför nu underhåll av fastigheten utifrån de rekommendationer som ges i underhållsplanen samt åtgärder som nödgas prioriteras. Dessutom utförs mindre underhåll på gemensamma städdagar (2 gånger per år) i föreningen.

De arbeten som utförts under 2018 är:

- Omläggning av tätskikt på terras på plan 4
- Inläggning av ny matta i entrén
- Rörelsedetektorer för belysning i trapphuset

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är sund trots de höga underhållskostnader som belastade resultatet under 2015 och 2016. 2017 års rörelseresultat före avskrivningar förbättrades från - 237 103 kr till 239 239 kr, vilket förklaras av låga underhållskostnader under 2017. Under 2018 har rörelseresultatet före avskrivningar försämrats från 239 239 kr till 16 857 kr, då underhållskostnaderna varit högre.

Årets kassaflöde är positivt och vid årets utgång uppgick kassan till 3 381 157 kr, vilket ska jämföras med 1 129 146 kr vid årets ingång. Ökningen förklaras av försäljningen av hyresrätten samt att ett lån om 1 500 000 kr har lösts under året.

Föreningen har vid årets utgång 6 259 743 kr i fastighetslån, vilket motsvarar 3 187 kr/kvm.

I dagsläget ser styrelsen inget behov av att justera avgifterna.

### Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	Belopp i kr 2015
Nettoomsättning	1 342 663	1 366 334	1 366 335	1 306 155
Resultat efter finansiella poster	-319 576	-122 986	-648 811	-1 931 928
Soliditet, %	82	77	77	78

### Eget kapital

	Insatser, upplavgifter & kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början	30 260 216	334 865	-3 807 654
Upplåtelse av bostadsrätt	3 800 000		
Kapitaltillskott balkong	123 151		-
<i>Disposition enl föreningsstämmobeslut</i>			
Avs. till yttre fond enl. stadgar		325 000	-325 000
Årets resultat			-319 576
<b>Vid årets slut</b>	<b>34 183 367</b>	<b>659 865</b>	<b>-4 452 230</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-4 132 654
årets resultat	-319 576
Totalt	<u>-4 452 230</u>
disponeras för	
avsättning till yttre fond enl underhållsplan	325 000
balanseras i ny räkning	-4 777 230
Summa	<u>-4 452 230</u>

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Förvaltningsintäkter</b>			
Nettoomsättning		1 342 663	1 366 334
Övriga intäkter		15 739	57 579
<b>Summa förvaltningsintäkter</b>		<u>1 358 402</u>	<u>1 423 913</u>
<b>Fastighetens kostnader</b>			
Reparation och underhåll		-214 695	-190 536
Driftkostnader		-957 253	-908 017
Administrationskostnader		-169 596	-86 121
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-294 429	-293 403
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 635 973</u>	<u>-1 478 077</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-277 571</u>	<u>-54 164</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-42 005	-68 822
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-42 005</u>	<u>-68 822</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-319 576</u>	<u>-122 986</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-319 576</u>	<u>-122 986</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-319 576</u>	<u>-122 986</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	3	33 367 251	33 534 213
Inventarier	4	11 178	15 494
Summa materiella anläggningstillgångar		33 378 429	33 549 707
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		33 378 429	33 549 707
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Hysesfordringar		4 819	-
Övriga fordringar		892	892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		126 792	124 382
Summa kortfristiga fordringar		132 503	125 274
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		3 381 157	1 129 146
Summa kassa och bank		3 381 157	1 129 146
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		3 513 660	1 254 420
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		36 892 089	34 804 127

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2018-12-31	2017-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		29 934 209	29 362 255
Upplåtelseavgifter		3 920 259	692 213
Yttre reparationsfond		659 865	334 865
Kapitaltillskott		328 899	205 748
Summa bundet eget kapital		34 843 232	30 595 081
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 132 654	-3 684 668
Årets resultat		-319 576	-122 986
Summa fritt eget kapital		-4 452 230	-3 807 654
<b>Summa eget kapital</b>		30 391 002	26 787 427
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	5	6 259 743	7 759 743
Summa långfristiga skulder		6 259 743	7 759 743
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		65 305	53 928
Skatteskulder		725	43
Övriga skulder		-	23 689
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175 314	179 297
Summa kortfristiga skulder		241 344	256 957
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		36 892 089	34 804 127

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-319 576	-122 986
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	294 429	289 538
	-25 147	166 552
Betald skatt	682	1 457
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-24 465</b>	<b>168 009</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-7 229	29 083
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-16 295	-21 565
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-47 989</b>	<b>175 527</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering i materiella anläggningstillgångar	-123 151	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-123 151</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upplåtelse av bostadsrätt	3 800 000	-
Kapitaltillskott	123 151	-
Amortering av låneskulder	-1 500 000	-16 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 423 151</b>	<b>-16 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>2 252 011</b>	<b>159 527</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 129 146</b>	<b>969 619</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 381 157</b>	<b>1 129 146</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	120
-Inventarier	10

### Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

### Not 3 Byggnader och mark

	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 595 298	35 595 298
-Årets förändring	123 151	
	<u>35 718 449</u>	<u>35 595 298</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 061 085	-1 771 998
-Årets avskrivning enligt plan	-290 113	-289 087
	<u>-2 351 198</u>	<u>-2 061 085</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>33 367 251</b>	<b>33 534 213</b>
Taxeringsvärde byggnader:	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärde mark:	52 000 000	52 000 000
	<u>83 000 000</u>	<u>83 000 000</u>

#### Not 4 Inventarier

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	129 639	129 639
-Nyanskaffningar		-
-Avyttringar och utrangeringar		-
	<u>129 639</u>	<u>129 639</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-114 145	-109 829
-Avyttringar och utrangeringar		-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-4 316	-4 316
	<u>-118 461</u>	<u>-114 145</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 178</b>	<b>15 494</b>

#### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	6 259 743
	<u>6 259 743</u>

#### Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

##### Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	8 700 000	8 700 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>inga</i>	<i>inga</i>
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>8 700 000</b>	<b>8 700 000</b>

##### Eventalförpliktelser

Eventalförpliktelser	inga	inga
----------------------	------	------

## Underskrifter

Stockholm den

.....  
Peter Polland  
ordförande

.....  
Mikael Karlsson  
ledamot

.....  
Jan Lundin  
ledamot

.....  
Christoffer Folkesson  
ledamot

.....  
Susanna Halldén  
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den

.....  
Kerstin Norlin,  
Auktoriserad revisor