

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Näktergalen 8

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

### Förvaltningsberättelse

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2010 och 2040.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

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

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-05-25. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-02-07 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-23 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Servitutavtal soprum. Föreningens andel är 39,7 procent. Samfälligheten förvaltar sop- och miljörum.

##### Styrelsen

Jan-Olof Jungersten	Ordförande
Lennart Marcus Andersson	Ledamot
Nicolas Johan André Herges	Ledamot
Karin Gunilla Margareta Olemyr	Ledamot
Nine Christine Snygg Häberli	Ledamot

Gerd Anna Lisa Fagrell	Suppleant	
Alexander Schröder	Suppleant	Tjänstgörande suppleant

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Ann-Lovise Rosenqvist	Ordinarie Extern	Göteborg Revision
-----------------------	------------------	-------------------

### Valberedning

Ingvar Olemyr  
Eric Riccius

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-26.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Johanneberg 1:8	2001	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

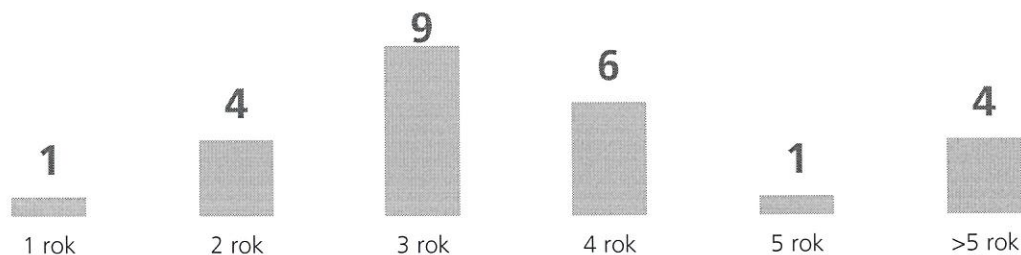
Fastigheten bebyggdes 1928 och består av 1 flerbostadshus.  
Värdeåret är 1930.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 765 m<sup>2</sup>, varav 2 625 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 140 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 25 lägenheter med bostadsrätt samt 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butiks-och kontorsverksamhet	90 m <sup>2</sup>	2021-12-01
Kontorsverksamhet	55 m <sup>2</sup>	2020-02-28

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Bastu	I föreningslokal
Föreningslokal	
Övernattninglägenhet	I föreningslokal

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2010 och sträcker sig fram till 2040.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Ommålning av fönster in- & utvändigt	2020	
Renovering av franska balkonger	2018	
Målning av fönster mot gården	2017	
Ny innergård	2016 - 2017	
Renovering av affärslokal	2015	
Balkongbyggnation och balkongrenovering	2013 - 2014	
Målning av fönster mot Teknologgatan	2012	Fönster mot gatan målade 2020
Byte av servisledning för vatten	2011	Vattenmätare bytt för att minska fast kostnad
Byte av porttelefoner	2011	
Målning av garagedörrar och fönster på bottenplan	2011	Målade i samband med fönstermålningen mot gatan 2020
Renovering av trädgård på gatusida	2010	
Förnyelse av maskiner i tvättstuga	2010	
Termostater installerade på samtliga värmeelement	2009 - 2010	
Rörstambyte	2006	Rörinfodring och byte av vissa rör
Justering och målning av alla fönster mot gatan	2005	
Hydrofobering av fasad	2004	Delar av fasad
Omputsning av fasad	2002	Delvis
Nytt avrinningssystem	2002	Stuprör m.m.
Fönsterrenovering	2002	Gårdssida
Gemensamhetslokal	2001	
Renovering entré	2001 - 2002	
Ny hisskonstruktion	2000	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Åtgärder från OVK-besiktning 2020	2020-2021	Påbörjad utvärdering och jobb

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Fastighetsskötsel	AK Fastighetsservice AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Kabel-TV	ComHem AB
Städning	Bohus Städ AB
Hiss-service	Kone AB
Bredband och telefoni	Telenor AB

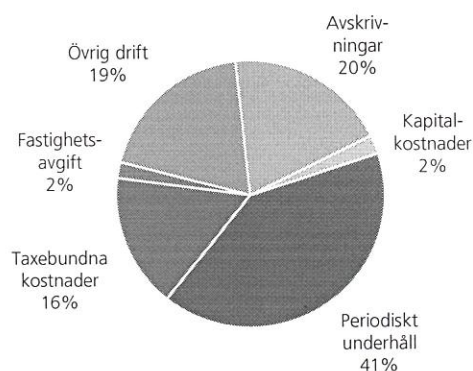
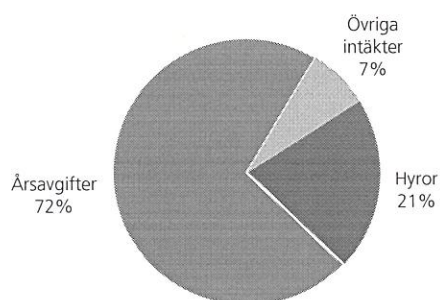
*Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'M', 'OJA', 'Zuf', 'M.', and 'P'.*

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 856 679</b>	<b>1 540 153</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 638 603	1 642 640
Finansiella intäkter	49	62
	<b>1 638 652</b>	<b>1 642 702</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 275 955	1 115 949
Finansiella kostnader	63 638	63 915
Ökning av kortfristiga fordringar	3 945	4 372
Minskning av långfristiga skulder	17 120	17 120
Minskning av kortfristiga skulder	50 279	124 820
	<b>2 410 937</b>	<b>1 326 176</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 084 394</b>	<b>1 856 679</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-772 285</b>	<b>316 526</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



## Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ommålning av fönster in- & utvändigt på Terrassgatan samt Teknologgatan mot gatan.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 25 st

Överlåtelser under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 40 st

Tillkommande medlemmar: 1 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 39 st

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	447	447	447	447
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 859	1 828	1 779	1 751
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	1 963	1 969	1 976	1 982
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	9	12	10	9
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	90	100	109	99
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	19	17	17
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	23	23	20	20
Soliditet (%)	88	88	88	88
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 258	-95	-227	-213
Nettoomsättning (tkr)	1 537	1 536	1 514	1 518

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 625 m<sup>2</sup> bostäder och 140 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	38 713 679	0	0	38 713 679
Upplåtelseavgifter	5 715 194	0	0	5 715 194
Ack kostnad för nyupplåtelse	-170 250	0	0	-170 250
Kapitaltillskott	2 492 374	0	0	2 492 374
Fond för yttre underhåll	874 021	119 000	0	755 021
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>47 625 018</b>	<b>119 000</b>	<b>0</b>	<b>47 506 018</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-6 107 811	-119 000	-95 106	-5 893 705
Årets resultat	-1 258 092	-1 258 092	95 106	-95 106
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-7 365 902</b>	<b>-1 377 092</b>	<b>0</b>	<b>-5 988 811</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>40 259 116</b>	<b>-1 258 092</b>	<b>0</b>	<b>41 517 208</b>

*Mu*  
*CBH*  
*Sol*  
*Nel.*  
*TT*

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 258 092
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 988 811
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-119 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-7 365 903</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

874 021
<b>-6 491 882</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

nm  
ALSH  
Jof  
kl.  
Tj  
e

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 537 370	1 536 394
Övriga rörelseintäkter	Not 3	101 233	106 246
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 638 603</b>	<b>1 642 640</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 060 550	-970 126
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 801	-131 375
Personalkostnader	Not 6	-20 604	-14 448
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-557 150	-557 944
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 833 106</b>	<b>-1 673 893</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-1 194 503</b>	<b>-31 253</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		49	62
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 638	-63 915
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-63 589</b>	<b>-63 853</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-1 258 092</b>	<b>-95 106</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-1 258 092</b>	<b>-95 106</b>

*mm*  
*CSA*  
*Jef*  
*hel.*  
*TT*  
*e*

## Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,14	44 583 853	45 132 267
Inventarier	Not 9	0	8 736
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>44 583 853</b>	<b>45 141 003</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>44 586 653</b>	<b>45 143 803</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		15 564	17 199
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 168 439	1 935 144
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 184 003</b>	<b>1 952 343</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 184 003</b>	<b>1 952 343</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 770 656</b>	<b>47 096 147</b>




## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		44 258 623	44 258 623
Kapitaltillskott		2 492 374	2 492 374
Fond för yttre underhåll	Not 12	874 021	755 021
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>47 625 018</b>	<b>47 506 018</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 107 811	-5 893 705
Årets resultat		-1 258 092	-95 106
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-7 365 902</b>	<b>-5 988 811</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>40 259 116</b>	<b>41 517 208</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	0	5 152 260
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 152 260</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	5 152 260	17 120
Leverantörsskulder		64 229	107 099
Skatteskulder		109 030	102 150
Övriga skulder		0	25 428
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	186 021	174 882
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 511 540</b>	<b>426 679</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 770 656</b>	<b>47 096 147</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	67 år	67 år
Fastighetsförbättringar	30-90 år	30-90 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Balkonger	90 år	90 år
Porttelefon	10 år	10 år
Markanläggning	40 år	40 år
Inventarier	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	1 173 159	1 172 824
Hyror lokaler	260 305	255 955
Hyror parkering	33 600	33 600
Hyror garage	50 383	49 368
Hysesrabatt	-5 600	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 650
Gästlägenhet	25 500	16 950
Öresutjämning	23	47
	<b>1 537 370</b>	<b>1 536 394</b>

<b>Not 3</b>	<b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Fakturerade kostnader	96 735	102 490
	Återbäring försäkringsbolag	4 498	3 756
		<b>101 233</b>	<b>106 246</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	49 573	48 792
	Fastighetsskötsel beställning	11 452	15 285
	Fastighetsskötsel gård beställning	40 293	43 705
	Snöröjning/sandning	0	1 187
	Städning entreprenad	43 380	42 576
	Sotning	9 965	16 225
	Hissbesiktning	7 528	0
	Gemensamma utrymmen	2 254	2 956
	Sophantering	2 369	0
	Gård	2 468	4 343
	Serviceavtal	35 544	33 390
	Förbrukningsmateriel	4 700	2 450
	Brandskydd	0	681
		<b>209 524</b>	<b>211 590</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	4 018	0
	Gemensamma utrymmen	4 875	509
	Tvättstuga	0	1 220
	Entré/trapphus	0	1 457
	VVS	0	25 135
	Elinstallationer	14 659	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 123	0
	Hiss	0	5 338
	Mark/gård/utemiljö	0	7 871
	Vattenskada	0	22 931
		<b>26 675</b>	<b>64 461</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Fönster	1 170 600	0
		<b>1 170 600</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	25 439	32 413
	Värme	249 986	277 700
	Vatten	45 959	51 911
	Sophämtning/renhållning	149 896	154 312
	Grovsopor	0	2 830
		<b>471 280</b>	<b>519 166</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	48 615	42 837
	Kabel-TV	29 191	28 647
	Bredband	49 500	49 560
		<b>127 306</b>	<b>121 044</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>55 165</b>	<b>53 865</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 060 550</b>	<b>970 126</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large '77' and a circled 'd'.*

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Kreditupplysning	0	919
	Inkassering avgift/hyra	2 250	850
	Hysesförluster	3 014	0
	Revisionsarvode extern revisor	18 750	18 703
	Föreningskostnader	1 212	2 242
	Styrelseomkostnader	0	10 400
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 390
	Förvaltningsarvode	50 328	49 552
	Administration	2 162	1 972
	Korttidsinventarier	0	3 570
	Konsultarvode	111 178	35 970
	Tidningar facklitteratur	1 007	1 007
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 900	4 800
		<b>194 801</b>	<b>131 375</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	17 500	12 250
	Sociala kostnader	3 104	2 198
		<b>20 604</b>	<b>14 448</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	465 033	465 033
	Förbättringar	65 882	65 882
	Markanläggning	17 500	17 500
	Inventarier	8 736	9 530
		<b>557 150</b>	<b>557 944</b>


<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	52 401 848	52 401 848
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>52 401 848</b>	<b>52 401 848</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-7 269 580	-6 721 166
	Årets avskrivningar enligt plan	-548 414	-548 414
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-7 817 995</b>	<b>-7 269 580</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>44 583 853</b>	<b>45 132 267</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 168 920	15 168 920
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	28 306 000	28 306 000
	Taxeringsvärde mark	55 638 000	55 638 000
		<b>83 944 000</b>	<b>83 944 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	82 000 000	82 000 000
	Lokaler	1 944 000	1 944 000
		<b>83 944 000</b>	<b>83 944 000</b>

<b>Not 9</b>	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	192 724	192 724
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>192 724</b>	<b>192 724</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-183 988	-174 458
	Årets avskrivningar enligt plan	-8 736	-9 530
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-192 724</b>	<b>-183 988</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>8 736</b>

<b>Not 10</b>	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2020-12-31	2019-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>

<b>Not 11</b>	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	84 045	78 465
	Klientmedel hos SBC	1 084 394	1 856 679
		<b>1 168 439</b>	<b>1 935 144</b>

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

<b>Not 12</b>	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	755 021	636 021
	Reservering enligt stadgar	119 000	119 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>874 021</b>	<b>755 021</b>

<b>Not 13</b>	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	1,000 %	1 545 030	1 562 150	2021-01-05
	Handelsbanken	1,000 %	3 607 230	3 607 230	2021-01-07
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>5 152 260</b>	<b>5 169 380</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 152 260	-17 120	
			<b>0</b>	<b>5 152 260</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 066 660 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

<b>Not 14</b>	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	10 000 000	10 000 000

<b>Not 15</b>	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	22 150	22 150
	Sociala avgifter	6 960	6 960
	Ränta	11 557	16 110
	Avgifter och hyror	145 354	129 662
		<b>186 021</b>	<b>174 882</b>

<b>Not 16</b>	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
---------------	---------------------------------------

OVK-besiktning av fläktar och skorstenar utfördes i Januari 2020.

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 26/4 2021



Jan-Olof Jungersten  
Ordförande



Lennart Marcus Andersson  
Ledamot



Nicolas Johan André Herges  
Ledamot

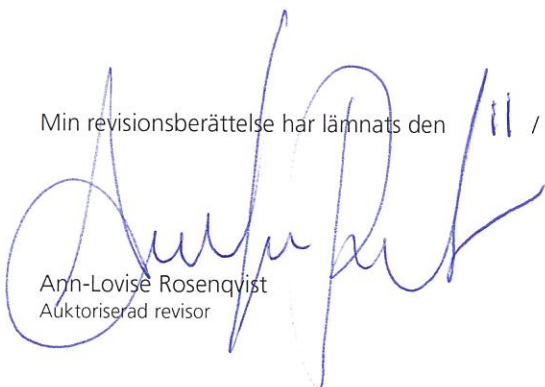


Karin Gunilla Margareta Olemyr  
Ledamot



Nine Christine Snygg Häberli  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 / 5 2021



Ann-Lovise Rosenqvist  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Näktergalen 8, org.nr 716444-6358

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näktergalen 8 för år 2020.

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 2020 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.

#### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Näktergalen 8 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

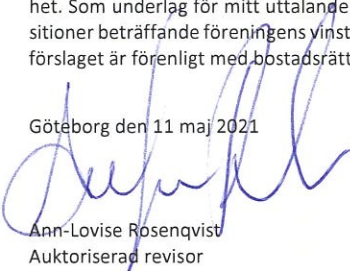
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 11 maj 2021



Ann-Lovise Rosenqvist  
Auktoriserad revisor