

Årsredovisning för  
**Brf Näktergalen 23**

769603-6859

Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

	<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 2020-01-01 - 2020-12-31.

### 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 tomträttsavgälde gäller till och med 2025-06-30.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Länsförsäkringar.

#### Medlemsinformation

##### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning:

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

Under året har både Christian Karlsson och Christian Lindvall flyttat och är därmed inte längre aktiva i styrelsen.

##### Revisor

Revisor har varit Carina Öfors på Allegretto Revision AB, revisorssuppleant Isabelle Lundin.

##### Valberedning

Valberedning består av Vida Ghatan och Jesper Svärd.

##### Personal

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

##### Arvode

Inget arvode har utgått till styrelse och suppleanter. Styrelsen har tillåtits åtnjuta två middagar 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 2020-06-10, via Zoom, på grund av pågående pandemi, covid -19.

#### *Väsentliga händelser under äkensårsåret*

Under året har föreningen renoverat alla fönster i huset. En medlem har haft problem med värmen i sin lägenhet och föreningen har där bytt balkongdörr och fönster för att säkerställa att lägenheten har rätt temperatur.

### 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. Under året ställdes städdagen på våren in på grund av pågående pandemi.

Det underhåll som skett enligt plan under 2020 är renovering och inköp av nya maskiner till tvättstugan.

På grund av att medlemmarna framförde klagomål i samband med fönsterrenoveringen samtidigt som det pågick en pandemi så valde vi att flytta den planerade fasadrenoveringen mot Danderydsgatan till hösten 2020.

### Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är sund trots de höga underhållskostnader som belastade resultatet under 2015 och 2016. Under 2020 har resultatet före avskrivningar ändrats från -741 658 kr till -1 075 308 kr. Årets kassaflöde är negativt och vid årets ingång uppgick kassan till 3 037 897 kr och utgång till 1 400 285 kr. Det negativa kassaflödet beror på fönsterrenovering, byte av fjärrvärmecentral, delbetalning från trapphusrenoveringen 2019 samt tvättstugerenoveringen.

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

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 346 915	1 346 915	1 342 663	1 366 334
Resultat efter finansiella poster	-1 450 779	-1 094 892	-319 576	-122 986
Soliditet, %	81	81	82	77

### Eget kapital

	Insatser, upplavgifter & kapitaltillskott	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Vid årets början			
Disposition enl föreningsstämmobeslut	34 183 367	984 865	-5 872 122
Avs. till yttre fond enl underhållsplan		325 000	-325 000
Ianspråktagande av fond för trapphusrenovering		-953 750	953 750
Årets resultat			-1 450 779
<b>Vid årets slut</b>	<b>34 183 367</b>	<b>356 115</b>	<b>-6 694 151</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	
årets resultat	-5 243 372
<b>Totalt</b>	<b>-1 450 779</b>
	-6 694 151
disponeras för	
avsättning till yttre fond enl underhållsplan	325 000
Ianspråktagande av fond för fönsterrenovering	-300 000
balanseras i ny räkning	-6 719 151
<b>Summa</b>	<b>-6 694 151</b>

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

tilläggsupplysningar.

*cl. 1*

**Resulträkning**

Belopp i kr

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Förvaltningsintäkter</b>		
Nettoomsättning	1 346 915	1 346 915
Övriga intäkter	45 700	7 868
<b>Summa förvaltningsintäkter</b>	<u>1 392 615</u>	<u>1 354 783</u>
<b>Fastighetens kostnader</b>		
Reparation och underhåll	-1 435 580	-1 043 262
Driftskostnader	-958 993	-981 036
Administrationskostnader	-73 351	-72 143
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-301 210	-294 429
Övriga rörelsekostnader	-5 123	-
<b>Summa rörelsekostnader</b>	<u>-2 774 257</u>	<u>-2 390 870</u>
<b>Rörelseresultat</b>	<u>-1 381 642</u>	<u>-1 036 087</u>
<b>Finansiella poster</b>		
Räntekostnader och liknande resultatposter	-69 137	-58 805
<b>Summa finansiella poster</b>	<u>-69 137</u>	<u>-58 805</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>	<u>-1 450 779</u>	<u>-1 094 892</u>
<b>Resultat före skatt</b>	<u>-1 450 779</u>	<u>-1 094 892</u>
<b>Arets resultat</b>	<u>-1 450 779</u>	<u>-1 094 892</u>

Not

*Handwritten signature and mark*

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	3	32 787 025	33 077 138
Inventarier	4	84 245	6 862
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>32 871 270</u>	<u>33 084 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>32 871 270</u>	<u>33 084 000</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		892	892
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		132 471	130 555
Summa kortfristiga fordringar		<u>133 363</u>	<u>131 447</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 400 285	3 037 897
Summa kassa och bank		<u>1 400 285</u>	<u>3 037 897</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>1 533 648</u>	<u>3 169 344</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>34 404 918</u>	<u>36 253 344</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		29 934 209	29 934 209
Upplåtelseavgifter		3 920 259	3 920 259
Yttre reparationsfond		356 115	984 865
Kapitaltillskott		328 899	328 899
Summa bundet eget kapital		34 539 482	35 168 232
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-5 243 372	-4 777 230
Årets resultat		-1 450 779	-1 094 892
Summa fritt eget kapital		-6 694 151	-5 872 122
<b>Summa eget kapital</b>		27 845 331	29 296 110
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån			
Summa långfristiga skulder	5	6 259 743	6 259 743
		6 259 743	6 259 743
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		79 470	494 034
Skatteskulder		3 577	1 965
Övriga skulder		31 186	15 412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		185 611	186 080
Summa kortfristiga skulder		299 844	697 491
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		34 404 918	36 253 344

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 450 779	-1 094 892
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	307 254	294 671
Betald skatt	-1 143 525	-800 221
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 612</b>	<b>1 240</b>
	<b>-1 141 913</b>	<b>-798 981</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 917	16 468
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-400 180	439 253
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 544 010</b>	<b>-343 260</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	-93 603	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-93 603</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 637 613</b>	<b>-343 260</b>
Likvida medel vid årets början	3 037 898	3 381 157
Likvida medel vid årets slut	1 400 285	3 037 897

*Handwritten signature and mark*



## 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>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	35 718 449	35 718 449
-Årets förändring		-
	<u>35 718 449</u>	<u>35 718 449</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 641 311	-2 351 198
-Årets avskrivning enligt plan	-290 113	-290 113
	<u>-2 931 424</u>	<u>-2 641 311</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>32 787 025</b>	<b>33 077 138</b>
Taxeringsvärde byggnader:	35 000 000	35 000 000
Taxeringsvärde mark:	68 000 000	68 000 000
	<u><b>103 000 000</b></u>	<u><b>103 000 000</b></u>

✓  
\*

### Not 4 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	129 639	129 639
-Nyanskaffningar	93 603	-
-Avyttringar och utrangeringar	-100 946	-
	122 296	129 639
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-122 777	-118 461
-Avyttringar och utrangeringar	95 823	-
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-11 097	-4 316
	-38 051	-122 777
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>84 245</b>	<b>6 862</b>

### Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	6 259 743
	<b>6 259 743</b>

### Not 6 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<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

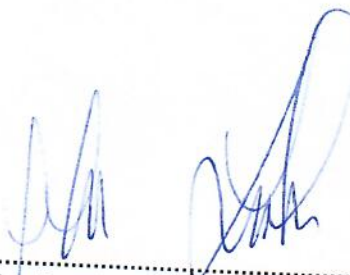
Eventalförpliktelser	inga	inga
----------------------	------	------

*Handwritten signature*

## Underskrifter

Stockholm den 15/4-21

  
.....  
Susanna Halldén  
ordförande

  
.....  
Jan Lundin  
ledamot

  
.....  
Peter Polland  
ledamot

  
.....  
~~Christian Karlsson~~ *Christoffer Folke*  
ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5-2021

  
.....  
Carina Öfors,  
Godkänd revisor