

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Näktergalen 4

726000-4036

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Näktergalen 4 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Näktergalen 4 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1947-04-01.

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

Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Näktergalen 4 som uppfördes 1948. Fastigheten består av 90 lägenheter samt 17 lokaler för uthyrning.

Adresser: Lovisagatan 25-33, Jönköping

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok
1	1
58	2
18	3
13	4
90	

Total bostadsyta är 5 926 m² och fastighetens areal är 9 350 m².

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Bilplatser

I föreningen finns 81 p-platser och 8 mc-platser samt 10 elbilsladdare.

Förråd

I föreningen finns 17 st förråd.

Förvaltning

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av HSB FastighetsFörvaltning Göta AB och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

Övriga avtal av väsentlig art

Securitas har hand om bevakningen. 3 och Telia hyr för mobilmaster på hus 25 och 33.

Föreningen har en 30 årig underhållsplan.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 111 medlemmar. Det är 1 st andrahandsuthyrning.

Gemensamma utrymmen

Det finns ett övernattningsrum och hobbyrum.

Överlåtelser

90 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäljning. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

Styrelseledamöter

Kerstin Karlsson	Styrelseordförande
Pia Persson	Ledamot
Håkan Palmér	Ledamot
Erika Ottaeus	Ledamot
Johan Lindkvist	Ledamot
Adam Lundberg	Suppleant
Bengt Gunnarsson	Suppleant
Angela Wenander	Suppleant

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

Revisorer

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson
Suppleant: Auktoriserad revisor Viktor Friberg

Valberedning

Peter Abrahamsson
Patrik Strandberg

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:
Installering av nytt fjärrvärmeaggregat.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 401	4 238	4 172	4 257
Resultat efter finansiella poster	383	-1 712	-10	888
Soliditet (%)	2,73	1,07	7,30	9,57
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	665	663	658	659
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,50	92,06	92,79	91,59
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 287	3 397	3 506	2 703
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 546	3 664	3 782	2 915
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,50	1,49	2,09	3,19
Räntekänslighet (%)	5,33	5,53	5,75	4,43
Sparande per kvm (kr/kvm)	314	259	238	273
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	164	168	176	140
Driftskostnad (kr/kvm)	284	289	309	273

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	155 710	853 030	955 554	-1 712 252	252 042
Disposition av föregående års resultat:		-600 000	-1 112 252	1 712 252	0
Årets resultat				382 882	382 882
Belopp vid årets utgång	155 710	253 030	-156 698	382 882	634 924

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-156 698
årets vinst	382 882
	226 184

disponeras så att	
Avsättning yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	26 184
	226 184

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Avgifter och hyror	2	4 401 352	4 238 264
Övriga intäkter		182 953	56 214
Summa rörelseintäkter		4 584 305	4 294 478
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-2 729 822	-4 504 720
Administrationskostnader	4	-186 183	-174 298
Löner och ersättningar	5	-145 138	-138 588
Avskrivningar av byggnader		-863 305	-862 976
Summa rörelsekostnader		-3 924 448	-5 680 582
Rörelseresultat		659 857	-1 386 104
Finansiella poster			
Ränteintäkter		38 511	3 430
Räntekostnader		-315 486	-329 578
Summa finansiella poster		-276 975	-326 148
Resultat efter finansiella poster		382 882	-1 712 252
Årets resultat		382 882	-1 712 252

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 358 236	21 221 541
Inventarier, verktyg och installationer	7	98 610	0
Summa materiella anläggningstillgångar		20 456 846	21 221 541
Summa anläggningstillgångar		20 456 846	21 221 541
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		155 884	113 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		167 924	116 983
Summa kortfristiga fordringar		323 808	230 596
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 508 143	2 134 335
Summa kassa och bank		2 508 143	2 134 335
Summa omsättningstillgångar		2 831 951	2 364 931
SUMMA TILLGÅNGAR		23 288 797	23 586 472

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		155 710	155 710
Fond för yttre underhåll		253 030	853 030
Summa bundet eget kapital		408 740	1 008 740
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-156 698	955 554
Årets resultat		382 882	-1 712 252
Summa fritt eget kapital		226 184	-756 698
Summa eget kapital		634 924	252 042
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 512 396	18 622 500
Summa långfristiga skulder		16 512 396	18 622 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 500 000	3 089 896
Fond inre reparation		721 163	684 290
Leverantörsskulder		213 954	265 200
Skatteskulder		9 160	5 994
Övriga skulder		90 492	86 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		606 708	580 062
Summa kortfristiga skulder		6 141 477	4 711 930
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	9	23 288 797	23 586 472

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	382 882	-1 712 252
Justeringar för avskrivningar	863 305	862 976
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	1 246 187	-849 276
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-93 212	-123 847
Förändring av leverantörsskulder	-51 246	-895 106
Förändring av kortfristiga skulder	70 689	-1 581
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 172 418	-1 869 810
Investeringsverksamheten		
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-98 610	-1 378 402
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-98 610	-1 378 402
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-700 000
Årets kassaflöde	373 808	-3 948 212
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 134 335	6 082 547
Likvida medel vid årets slut	2 508 143	2 134 335

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	90
Standardförbättringar	20-33
Markanläggningar	20

Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. 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.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Not 2 Avgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 943 548	3 926 838
Hyor lägenheter	52 840	69 680
Hyor lokaler	195 964	143 349
Hyor bilplatser	209 000	98 397
	4 401 352	4 238 264

I föreningens årsavgifter ingår el, vatten, värme, tv och internet.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Driftskostnader		
El	108 870	146 177
Värme	754 357	742 995
Vatten	185 645	186 666
Renhållning	175 097	176 301
Försäkring	79 998	80 501
Kabel-TV	166 994	166 875
Förbrukningsmaterial	24 796	32 521
Fastighetsskötsel entreprenad	244 918	241 116
Övriga fastighetskostnader	16 159	0
Städning	2 171	2 076
Bevakningskostnader	45 568	0
OVK	0	13 952
Övr.driftskostnader	0	56 992
Internet	1 375	1 560
Snöröjning och sandning	8 700	0
Summa driftskostnader	1 814 648	1 847 732

Reparationer och underhåll

Löpande underhåll	757 844	2 505 958
	757 844	2 505 958
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	157 330	151 030
Summa fastighetskostnader	2 729 822	4 504 720

Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	138 586	131 741
Revision	13 750	13 000
Övriga förvaltningskostnader	33 847	29 557
Summa	186 183	174 298

Not 5 Löner och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvoden	116 583	111 353
Arbetsgivaravgifter	28 555	27 235
Summa	145 138	138 588

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde Byggnader	35 174 409	30 689 757
Årets anskaffning	0	4 484 652
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 174 409	35 174 409
Ingående avskrivningar	-13 952 868	-13 089 563
Årets avskrivningar	-863 305	-863 305
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 816 173	-13 952 868
Utgående redovisat värde	20 358 236	21 221 541
Taxeringsvärden byggnader	47 732 000	47 732 000
Taxeringsvärden mark	29 700 000	29 700 000
	77 432 000	77 432 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärden inventarier	1 029 630	1 029 630
Inköp	98 610	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 128 240	1 029 630
Ingående avskrivningar	-1 029 630	-1 029 630
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 029 630	-1 029 630
Utgående redovisat värde	98 610	0

Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
300426	3,91	2028-04-30	2 389 896	2 779 896
280355	1,87	2026-12-01	7 122 500	7 432 500
291018	0,58	2024-04-30	4 500 000	4 500 000
293273	0,79	2025-09-30	7 000 000	7 000 000
			21 012 396	21 712 396
Kortfristig del av långfristig skuld			4 500 000	3 089 896

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter.

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 640 000	23 640 000
	23 640 000	23 640 000

Underskrifter:

Jönköping

Kerstin Karlsson
Ordförande

Pia Persson

Håkan Palmér

Erika Ottaeus

Johan Lindkvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas T Bernerson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.04.2024 07:15

SENT BY OWNER:
Ann Lilja · 25.04.2024 09:28

DOCUMENT ID:
HygWQLtv-C

ENVELOPE ID:
rkWQYwZ0-HygWQLtv-C

DOCUMENT NAME:
726000-4036 Bostadsrättsföreningen Näktergalen 4 för 20230101-20231231.pdf
13 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN LINDKVIST lindkvist.jo@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 17:00 25.04.2024 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/10) IP: 94.191.137.38
2. ERIKA OTTAEUS eottaeus@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 19:08 25.04.2024 19:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/12/06) IP: 83.252.190.240
3. Kerstin Ingegärd Karlsson kerstin.karlsson55@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 21:52 25.04.2024 16:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/19) IP: 83.252.185.255
4. Pia Gunilla Marie Persson pia.persson@arlafoods.com	Signed Authenticated	26.04.2024 16:05 26.04.2024 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/22) IP: 94.234.101.106
5. Håkan Göran Palmér hakanp66@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 19:10 26.04.2024 19:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/14) IP: 83.252.185.242
6. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	Signed Authenticated	27.04.2024 07:15 27.04.2024 07:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 85.225.236.140

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed