

Brf Näktergalen
Org. nr. 747000-0709

Årsredovisning för räkenskapsåret 2023

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
förvaltningsberättelse	1
resultaträkning	5
balansräkning	7
kassaflödeanalys	9
noter ned redovisningsprinciper	10

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF NÄKTERGALEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för verksamhetsåret 2023

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1932-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1932-08-15 och nuvarande stadgar 2003-09-08 hos Bolagsverket. Föreningen är ett privatbostadsföretag (kallades tidigare äkta bostadsrättsförening) Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar AB. Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

Fakta om fastigheten

Fastigheten, Näktergalen 9, förvärvades 1932. Byggnaden uppfördes 1933 vilken också är fastighetens värdeår. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 876m², varav 876m² utgör lägenhetsyta. Byggnaden uppvärms med gas.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Styrelse

Éva Szalai	Ledamot samt ordförande
Linda Jeppsson	Ledamot
Göran Nilsson	Ledamot
Emelie Berger	Ledamot fr.o.m.. 27 juni
Anders Andersson	Suppleant

Revisorer

Ordinarie:	Karin Mohlin
Suppleant:	Vanessa Chassagne

Styrelsen avger följande berättelse för räkenskapsåret 2023

Styrelsen har haft 10 protokollförda möten under året.

Utöver att sköta den fortlöpande förvaltningen har styrelsen hanterat följande:

- Godkänt att Bo Holmdahl hyr en mindre lokal i källaren på Ripagatan 43B för 500:-/månad. I samband med uthyrningen blev dörren vid ingången på Johan Kocksgatan renoverad och låset bytt.
- Under våren har styrelsen fattat beslut om att binda räntan på 3år för ett av föreningens större lån där räntan tidigare varit rörlig.
- Styrelsen har sagt upp avtalet om trädgårdsskötsel med Thornsäters Bygg fr.o.m. 1 april 2023. Trädgårdsskötseln har varit aktuell mellan 1/4 och 30/9, varannan vecka 3 tim./gång. För skötseln betalade föreningen 264:-/tim. Från 1/4 2023 kom styrelsen överens med Göran Nilsson, föreningsmedlem, att för en ersättning på 175:-/tim. sköta trädgården. Skötseln omfattar samma period och samma antal timmar som tidigare.
- Styrelsen kom även överens med Benny Svensson, föreningsmedlem, att för en ersättning på 175:-/tim. utföra mindre reparations- och underhållsarbete. Även detta har arbete tidigare skötts av Thornsäters Bygg för 264:-/tim.
- Styrelsen har godkänt 1 medlemsansökan, Leona Wastrell, Ripagatan 43B.
- Föreningsstämma hölls den 27 juni 2023.
- Styrelsen har godkänt en andrahandsuthyrning på Ripagatan 43A för perioden 1/9 2023 - 31/8 2024.
- Kontraktet om trappstädning har sagts upp av Thornsäters Bygg fr.o.m. 1/8. Styrelsen kom överens med Èva Szalai, föreningsmedlem, för en ersättning på 175:-/tim. sköta trappstädningen fr.o.m. september.
- Under hösten träffade styrelsen föreningens ekonomiska förvaltare för en dialog om föreningens ekonomi. Det beslöts då att styrelsen skulle få en rapport varje månad om föreningens ekonomiska läge i syfte att vid behov kunna vidta åtgärder.
- Utifrån att föreningens fasta avtal med Trelleborgs energi skulle löpa ut den 31/12 2023 ingick styrelsen avtal med Skellefteå Elkraft.
- Den 13 december anordnades ett litet Luciafirande på gården.

Trelleborg, 2024-04-24

Èva Szalai

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Jörgen Johansson, Allegat Redovisningsbyrå.

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde var under året 8 171 000:-, den är försäkrad till fullvärde.

Ekonomi

Resultat av föreningens verksamhet samt dess ekonomiska ställning den 31 december 2023 framgår av bifogad resultat- och balansräkning.

Från och med redovisningsåret 2015 använder föreningen de nya, och tvingande, K2-reglerna.

Enligt dessa får inga avskrivningar göras på reparationer och renoveringar utan dessa måste kostnadsföras direkt.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	717	654	628	629
Resultat efter finansiella poster (tkr)	27	-459	137	-197
Soliditet, %	negativ	negativ	negativ	negativ
Sparande, kr/m ²	46			
Skuldsättning, kr/m ²	4842			
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/m ²	4842			
Räntekänslighet, %	6,04			
Energikostnad, kr/m ²	326			
Årsavgifter, kr/m ²	802			
Årsavgifter/totala intäkter, %	98			

Soliditet - Anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital.

Sparande - Visar hur många kronor per m² föreningens intäkter genererar för framtida underhåll.

Skuldsättning - Visar hur högt belånad föreningen är per m².

Räntekänslighet - Visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad - Föreningens totala kostnader för värme, el och vatten per m² total yta.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	44 830	0	0	44 830
Yttre fond	184 345	24 513	0	184 345
S:a bundet eget kapital	229 175	24 513	0	229 175
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 693 655	-24 513	-744 500	-2 924 642
Årets resultat	27 294	27 294	744 500	-744 500
S:a ansamlad förlust	-3 666 361	2 781	0	-3 669 142
S:a eget kapital	-3 437 186	27 294	0	-3 464 480

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	27 294
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 669 142
avsättning till yttre fond	-24 513
summa balanserat resultat	-3 666 361
Styrelsen föreslår följande disposition; att i ny räkning överföra	-3 666 361

Resultaträkning per den 31 december 2023

	2023	2022
Nettoomsättning		
Årsavgifter	702 109	659 796
Överlåtelseavgift	1 312	0
Hysesintäkter	8 000	2 900
Avgift för andrahandsuthyrning	5 250	4 830
Gasavgift	0	6 035
Summa nettoomsättning	716 671	673 561
Kostnader		
Värmekostnader	-234 740	-367 786
Elkostnader	-26 138	-22 565
Vatten och avlopp	-24 795	-47 170
Renhållning	-17 401	-16 969
Städning, entreprenad	-23 760	-51 720
Reparation VVS	-2 290	-675 075
Reparation värmeanläggning	-4 022	0
Kabel-TV	-25 896	-23 540
Övriga kostnader	-3 749	-4 179
Ekonomisk förvaltning	-23 940	-21 300
Konsultarvode	-656	-2 400
Fastighetsförsäkring	-19 607	-19 087
Reparation tvättstuga	0	-399
Bostadsrätterna	-4 390	-4 320
Reparation el	0	-1 621
Underhåll byggnad	-4 843	-2 800
Bankkostnader	-1 200	0
Fastighetsskatt	-24 513	-24 304
Summa kostnader	-478 881	-1 285 235
Personalkostnader		
Löner	-22 950	-10 000
Arbetsgivaravgifter	-5 040	-3 142
Summa personalkostnader	-27 990	-13 142
Resultat före avskrivningar	209 800	-624 816

	2023	2022
Avskrivning av anläggningstillgång, not 1		
Avskrivning byggnad	-13 008	-13 008
Summa avskrivningar	<u>-13 008</u>	<u>-13 008</u>
Rörelseresultat	196 792	-637 824
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	171	7
Summa finansiella intäkter	<u>171</u>	<u>7</u>
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-169 669	-106 683
Bankkostnader	0	0
Summa finansiella kostnader	<u>-169 498</u>	<u>-106 683</u>
Resultat efter finansiella poster	27 294	-744 500
Årets resultat	27 294	-744 500

Balansräkning per den 31 december 2023

2023 2022

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Fastighet, not 2

564 373 577 381

Summa anläggningstillgångar

564 373 577 381

Omsättningstillgångar

Bankmedel

348 140 422 491

Skattekonto

4 724 118

Handkassa

4 4

Förutbetalda kostnader

17 090 15 855

Skattefordran

2 019 2 228

Summa omsättningstillgångar

371 977 440 696

Summa tillgångar

936 350 1 018 077

2023 2022

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

44 830 44 830

Yttre fond, not 4

184 345 159 832

229 175 204 662

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 693 655 -2 924 642

Årets resultat

27 294 -744 500

-3 666 361 -3 669 142

Summa eget kapital

-3 437 186 -3 464 480

Skulder

Långfristiga skulder

Swedbank Hypotek, not 3

4 148 015 4 236 743

4 148 015 4 236 743

Kortfristiga skulder

Swedbank Hypotek kortfristig del, not 3

93 178 93 178

Upplupna kostnader

55 045 90 278

Upplupna utgiftsräntor

3 198 3 643

Förutbetalda årsavgifter

72 683 58 715

Personalens källskatt

1 417 0

225 521 245 814

Summa skulder

4 373 536 4 482 557

Summa eget kapital och skulder

936 350 1 018 077

2023

Kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	27 294
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	13 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	40 302

Förändringar i rörelsekapital

Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 026
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-20 293
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 983

Investeringsverksamhet

Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0

Finansieringsverksamhet

Amortering av lån	-88 728
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-88 728

Årets kassaflöde -69 745

Likvida medel vid årets början 422 613

Likvida medel vid årets slut 352 868

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden.

Reservering till yttre fond enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Not 1

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningar har gjorts:

	<u>Avskrivning</u>	<u>Bokfört värde</u>	<u>Tid</u>
Byggnad	13 008	564 373	100 år

Not 2

Byggnad	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	936 592	936 592
Utgående anskaffningsvärde	936 592	936 592

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	359 211	346 203
Årets avskrivning enligt plan	13 008	13 008
Utgående avskrivning enligt plan	372 219	359 211

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	8 171 000	7 680 000
------------------------	-----------	-----------

Not 3

Föreningens lån:

	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>	<u>Villkorsändring</u>
Swedbank Hypotek, 2753457874	3,47%	177 600	2025-04-25
Swedbank Hypotek, 2855212821	4,48%	867 021	Rörlig
Swedbank Hypotek, 2950752770	2,94%	1 361 822	2028-08-25
Swedbank Hypotek, 2857289116	2,10%	464 750	2024-02-23
Swedbank Hypotek, 2955224221	4,99%	1 370 000	2025-02-25
		4 241 193	

	20231231	20221231
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	93 178	60 862
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	372 712	243 448

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	20231231	20221231
Ställda säkerheter	4 495 000	4 495 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 4

Yttre fonden tillförs årligen 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet var under året 8 171 000:- och avsättningen uppgick till 24 513:-. Fonden uppgår till 184 345:-.

Trelleborg den 27/5 - 2024

Éva Szalai

Eva Szalai

Göran Nilsson

Göran Nilsson

Linda Jeppsson

Linda Jeppsson

Emelie Berger

Emelie Berger

Min revisionsberättelse har avgivits

Trelleborg den 24 maj 2024

Karin Mohlin
Karin Mohlin
Mohlin

Revisionsberättelse för Brf Näktergalen, 747000-0162, verksamhetsåret 2023

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Granskningen har utförts enligt god revisionsred.

Årsredovisningen är uppgjord enligt gällande redovisningsred.

Jag tillstyrker:

- att resultaträkningen och balansräkningen fastställs
- att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen
- att styrelsen och ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar

Trelleborg den 24 maj 2024

Karin Mohlin

Karin Mohlin
Mohlin