



Välkommen till årsredovisningen för Brf Näktergalen 23

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrätthavare.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-12-14. Föreningens ekonomiska plan registrerades hos Bolagsverket 2000-06-14. Nuvarande stadgar registrerades 2023-07-27 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Stockholm Näktergalen 23	1998	Stockholm

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet skrivs om 2025-06-30.

Fastigheten är försäkrad hos LF Stockholm.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1993.

Föreningen har 31 bostadsrätter om totalt 2 151 kvm.

Styrelsens sammansättning

Susanna Halldén	Ordförande
Jan Arne Lundin	Styrelseledamot
Kiarash Kiani	Styrelseledamot
Linda Wallin	Styrelseledamot
Eric Magnus Nerman	Suppleant

Valberedning

Madeleine Thunström

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Carina Öfors Godkänd revisor Moore Allegretto

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2040. Underhållsplanen uppdaterades 2016.

Utförda historiska underhåll

- 2023 ● Byte till ledarmatur i källaren
- 2022 ● Byte av styrenhet till undercentral
- 2021 ● Fasadrenovering mot Danderydsgatan
Renovering tak mot Danderydsgatan
- 2020 ● Byte av undercentral
Uppdatering av tvättstuga - nya maskiner och torkskåp
Renovering av fönster
- 2019 ● Byte av elcentral
Byte av dörrar till lägenheter
Renovering av entrén och satte upp postfack
- 2018 ● Renovering av fasaden mot Östermalmsgatan
- 2015 ● Stamspolning
Taket mot Östermalmsgatan lades om
- 2012 ● Fönstermålning
- 2008 ● Hissrenovering i samband med byggnation av vindsvåningar
- 2004 ● Fasadrenovering mot Östermalmsgatan
- 1993 ● Stambyte inkl elstigare

Planerade underhåll

- 2025 ● Översyn hiss
Stamspolning
Översyn av fasaden mot innergården

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är sund men kommer att belastas av tomträttshöjningen som Stockholms stad genomför. Under 2024 har de största kostnaderna varit tomträtten, värmekostnader och ränta på

fastighetslån.

Föreningen har vid årets utgång 6 259 743 kr i fastighetslån.

Vi höjde hyran med 10 %. Höjningen beror på att Stockholms stad har höjt tomträtten och att vi därmed måste öka intäkterna.

Förändringar i avtal

Inga väsentliga förändringar i avtal har skett.

Övriga uppgifter

År 2024 var ett år utan större renoveringar eller annat underhåll. Det vi gjorde under året var att byta de automatiska ljusensorerna i källaren och vi har dessutom åtgärdat en skada på fasaden mot innergården. Dessutom så bytte vi ut en styrenhet till hissen.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 45 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 50 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	1 565 448	1 414 259	1 346 915	1 346 915
Resultat efter fin. poster	-411 127	-347 634	702 669	831 801
Soliditet (%)	80	80	80	81
Yttre fond	1 681 115	1 031 115	706 115	381 115
Taxeringsvärde	133 000 000	133 000 000	133 000 000	133 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	723	657	626	626
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99	98	99	98
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 910	2 910	2 910	2 910
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	2 910	2 910	2 910	2 910
Sparande per kvm totalyta, kr	59	10	0	30
Elkostnad per kvm totalyta, kr	25	27	46	31
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	136	131	122	125
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	37	34	28	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	198	142	196	181
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,02	3,95	-	-
Räntekänslighet (%)	11,66	4	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belänad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen redovisar en förlust under året som främst härrör från avskrivningar. Intäkterna har ökat jämfört med föregående år och driftskostnaderna har minskat något. Styrelsen följer löpande föreningens ekonomi men kan inte utesluta eventuella avgiftshöjning framöver, särskilt med avseende på tomträttshöjningen.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	29 934 209	-	-	29 934 209
Upplåtelseavgifter	3 920 259	-	-	3 920 259
Fond, yttre underhåll	1 031 115	-	325 000	1 356 115
Balkongfond	328 829	-	-	328 829
Kapitaltillskott	205 748	-	-	205 748
Balanserat resultat	-8 903 621	-347 634	-325 000	-9 576 254
Årets resultat	-347 634	347 634	-411 127	-411 127
Eget kapital	26 168 906	0	-411 127	25 757 779

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 922 425
Årets resultat	-411 127
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-325 000
Totalt	-9 658 552

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	32 500
Balanseras i ny räkning	-9 626 052

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 565 448	1 418 499
Övriga rörelseintäkter	3	11 564	26 983
Summa rörelseintäkter		1 577 012	1 445 482
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 152 790	-1 157 197
Övriga externa kostnader	9	-78 159	-87 346
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-505 224	-301 184
Summa rörelsekostnader		-1 736 174	-1 545 727
RÖRELSERESULTAT		-159 162	-100 245
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		113	239
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-252 078	-247 627
Summa finansiella poster		-251 965	-247 388
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-411 127	-347 634
ÅRETS RESULTAT		-411 127	-347 634

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 15, 17	31 630 093	32 118 938
Maskiner och inventarier	12	39 793	56 171
Summa materiella anläggningstillgångar		31 669 885	32 175 109
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 669 885	32 175 109
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		3 871	-14 110
Övriga fordringar	13	220 392	2 302
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	162 766	138 129
Summa kortfristiga fordringar		387 029	126 321
Kassa och bank			
Kassa och bank		299 733	455 609
Summa kassa och bank		299 733	455 609
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		686 763	581 931
SUMMA TILLGÅNGAR		32 356 648	32 757 040

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 060 216	34 060 216
Fond för yttre underhåll		1 356 115	1 031 115
Balkongfond		328 829	328 829
Summa bundet eget kapital		35 745 160	35 420 160
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 576 254	-8 903 621
Årets resultat		-411 127	-347 634
Summa fritt eget kapital		-9 987 381	-9 251 254
SUMMA EGET KAPITAL		25 757 779	26 168 906
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 15, 17	0	6 259 743
Summa långfristiga skulder		0	6 259 743
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11, 15, 17	6 259 743	0
Leverantörsskulder		89 626	74 276
Skatteskulder		3 054	4 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	246 446	249 885
Summa kortfristiga skulder		6 598 869	328 391
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 356 648	32 757 040

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-159 162	-100 245
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	505 224	301 184
	346 062	200 939
Erhållen ränta	113	239
Erlagd ränta	-258 721	-241 102
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	87 454	-39 925
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-42 073	41 104
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	17 378	7 398
Kassaflöde från den löpande verksamheten	62 759	8 578
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	62 759	8 578
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	455 609	447 031
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	518 369	455 609

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Näktergalen 23 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
Maskiner och inventarier	10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 555 662	1 414 259
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	245	0
Överlåtelseavgift	9 261	4 200
Administrativ avgift	98	0
Öres- och kronutjämning	2	40
Summa	1 565 448	1 418 499

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga erhållna bidrag	1 776	0
Övriga intäkter	9 788	26 983
Summa	11 564	26 983

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	42 846	40 808
Städning enligt avtal	61 700	66 708
Hissbesiktning	4 602	20 089
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	10 250
Energideklarationer	0	9 990
Gårdkostnader	3 859	4 437
Gemensamma utrymmen	504	0
Förbrukningsmaterial	119	9 380
Summa	113 630	161 662

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Reparationer	7 800	4 555
Hyseslokaler	8 546	0
Källarutrymmen	0	48 606
Dörrar och lås/porttele	3 119	0
Elinstallationer	13 188	0
Hissar	48 506	0
Vattenskada	9 625	0
Summa	90 784	53 161

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Elinstallationer	32 500	0
Summa	32 500	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	53 281	59 045
Uppvärmning	292 256	281 712
Vatten	79 713	73 006
Sophämtning/renhållning	33 292	57 994
Summa	458 542	471 757

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	43 574	56 214
Tomträttsavgäld	347 300	347 300
Kabel-TV	7 830	9 806
Övriga fastighetskostnader	8 100	8 038
Fastighetsskatt	50 530	49 259
Summa	457 334	470 617

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Revisionsarvoden extern revisor	18 750	17 500
Styrelseomkostnader	1 884	0
Förvaltningsarvode enl avtal	38 787	50 628
Övriga förvaltningsarvoden	3 819	2 974
Korttidsinventarier	0	6 300
Administration	4 205	4 824
Konsultkostnader	6 875	0
Bostadsrätterna Sverige	3 840	5 120
Summa	78 159	87 346

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	251 935	247 467
Kostnadsränta skatter och avgifter	3	0
Övriga finansiella kostnader	140	160
Summa	252 078	247 627

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	35 924 127	35 924 127
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	35 924 127	35 924 127
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-3 805 189	-3 513 363
Årets avskrivning	-488 846	-291 826
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 294 035	-3 805 189
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 630 093	32 118 938
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde mark	89 000 000	89 000 000
Summa	133 000 000	133 000 000

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	122 296	122 296
Utgående anskaffningsvärde	122 296	122 296
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-66 125	-56 767
Avskrivningar	-16 379	-9 358
Utgående avskrivning	-82 504	-66 125
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	39 793	56 171

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 757	2 302
Transaktionskonto	173 557	0
Borgo räntekonto	45 078	0
Summa	220 392	2 302

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	8 084	0
Förutbet försäkr premier	63 967	43 574
Övr förutb kostn uppl int	90 715	94 555
Summa	162 766	138 129

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Nordea	2025-07-17	3,45 %	3 129 871	3 129 871
Nordea	2025-08-08	3,52 %	3 129 872	3 129 872
Summa			6 259 743	6 259 743
Varav kortfristig del			6 259 743	3 129 872

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 259 743 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	124	0
Uppl kostn el	5 047	0
Uppl kostnad Värme	36 336	0
Uppl kostn räntor	34 509	41 152
Uppl kostn vatten	21 170	0
Uppl kostnad Sophämtning	954	0
Förutbet hyror/avgifter	135 806	0
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	123 467
Övriga uppl kostn och förutb int	12 500	85 266
Summa	246 446	249 885

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	8 700 000	8 700 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Stockholm

Jan Arne Lundin
Styrelseledamot

Kiarash Kiani
Styrelseledamot

Linda Wallin
Styrelseledamot

Susanna Halldén
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Moore Allegretto
Carina Öfors
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 14:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 10.04.2025 16:22

DOCUMENT ID:

rk-bmVUS0Jx

ENVELOPE ID:

Syge7EUrAkg-rk-bmVUS0Jx

DOCUMENT NAME:

Brf Näktergalen 23, 769603-6859 - Årsredovisning 2024.pdf
18 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KIARASH KIANI kiarash.kiani1989@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 20:44 10.04.2025 16:22	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.227.177
2. Jan Arne Lundin jan.arne.lundin@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 21:55 10.04.2025 16:55	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.196.206
3. Anna Susanna Margareta Halldén susanna.hallden@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 08:04 10.04.2025 17:52	eID Low	Swedish BankID IP: 37.46.170.253
4. Linda Catarina Wallin linda71wallin@gmail.com	Signed Authenticated	14.04.2025 14:26 14.04.2025 14:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.255.126.212
5. Carina Öfors carina.ofors@mooresweden.se	Signed Authenticated	14.04.2025 14:35 14.04.2025 14:34	eID Low	Swedish BankID IP: 185.138.67.22

* 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



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Näktergalen 23

Org.nr 769603-6859

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näktergalen 23 för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag 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 misstag, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktlig 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 huruvida 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 för Brf Näktergalen 23 för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman 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 försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- 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 ersättningsskyldighet 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.

Stockholm enligt digital signering

Carina Öfors
Godkänd revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

14.04.2025 14:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 10.04.2025 16:22

DOCUMENT ID:

HyZXNISCye

ENVELOPE ID:

S1eXE8SR1e-HyZXNISCye

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2024 Brf Näktergalen 23.pdf
3 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Carina Öfors	 Signed	14.04.2025 14:35	eID	Swedish BankID
carina.ofors@mooresweden.se	Authenticated	14.04.2025 14:35	Low	IP: 185.138.67.22

* 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