



Välkommen till årsredovisningen för Brf Näktergalen 18

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. 18

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Malmö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-08-20 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
Näktergalen 18	2008	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 4 flerbostadshus

Värdeåret är 1978

Föreningen har 6 hyreslägenheter och 65 bostadsrätter om totalt 6 010 kvm. Byggnadernas totalyta är 6797 kvm.

Styrelsens sammansättning

Niclas Lindgren	Ordförande
Ann-Christin Hansson	Styrelseledamot
David Nilsson	Styrelseledamot
Selma Bacevac	Styrelseledamot

Valberedning

Aneta Budimir
Katarina Lewandowski

Firmateckning

Föreningens stadgar 30 § anger att föreningens firma tecknas av styrelsen eller minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Auktoriserad Revisor KPMG AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-29.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av hisslinor.
- 2023** ● Relining avloppsstammar - färdigställt i januari 2024
Ny innergård - planteringar, staket, cykelhus och miljöhus
Byte centralfläktar ventilation - Färdigställt i februari.
- 2022** ● OVK - Enligt periodisk plan.
- 2020-2021** ● Byte tätskikt innergård och ny markläggning. - På grund av upphörd livslängd.
- 2019** ● Spillvattenledningar - Spolning och filmning.
Automatisk öppningsfunktion för cykelförråd. - Ny utrustning.
Renovering kök i hyreslägenhet. - På grund av slitage.
- 2018** ● Armaturbyte - Byte av belysning i trapphus, vind, källare och garage.
Kameraövervakning - Uppdatering av samtliga kameror
Garageport - Byte av garageporten.
- 2017** ● OVK - Besiktning och rensning av ventilationssystem.
- 2016-2017** ● Tappvattenbyte - Det gamla systemet har plomberats och nya ytliggande rör har installerats i hela fastigheten, källare och lägenheter.
- 2016** ● Styrelserum - Nytt styrelserum inrett i tidigare dammsugsrum.
- 2015** ● Byte av varmvattenväxlare
Fasadrenovering - Balkongfronterna har renoverats.
- 2014** ● Fönsterbyte - Vi har bytt samtliga fönster i hela fastigheten till moderna dreh-kipp fönster med öppet läge och vädringsläge.
Uppdaterat vårt låssystem - Förbättrad hantering av taggar.
Fällt 8 träd - Vi har fällt de stora träd som omringade gården för att undvika skador från rotsystemet på ytskikt i källaren.
Byte av cirkulationspump

Planerade underhåll

2025 ● Byte av hissar.

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Presto
Bredband	Ownit
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
El, fjärrvärme	E.ON
Kabel-TV	Telenor
Klottersanering	Klottrets Fiende No 1
Lås, övervakningskameror	Safe Team
Service garageport	SBH Portservice AB
Service hissar	Hiss i Skåne
Service spillvattensystem	Avloppsjouren
Service tvättmaskiner	Bengtssons Tvättmaskinsservice AB
Skadejurssanering	Anticimex
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum
Vatten och matavfallshantering	VA Syd
Sophämtning från miljöhus	Pre Zero

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Lugnet, med en andel på 8%.
Samfälligheten förvaltar gemensam sopsugsanläggning.

Övrig verksamhetsinformation

I början av 2024 avslutades projektet gällande relining, och en slutbesiktning gjordes. Hisslinor byttes i tre av föreningens fyra hissar. Miljöhuset togs i bruk under året.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Ett avtal tecknades med Pre Zero, för omhändertagande av avfall från miljöhuset. Avtal om teknisk förvaltning förlängdes med SBC för ytterligare två år. Ett ettårigt avtal för städtjänster tecknades med Städmästarna Syd. Avtalet för bredband med Ownit uppgraderades med ökad hastighet till 1000/1000 Mbit/s. Avtalet för TV med Telenor uppgraderades till digital-TV, för basutbudet av kanaler.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 99 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 97 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	5 385 970	5 324 706	4 993 147	4 905 806
Resultat efter fin. poster	-411 498	-11 026 315	-594 648	-1 867 668
Soliditet (%)	52	52	60	60
Yttre fond	942 177	2 222 590	1 305 413	2 079 726
Taxeringsvärde	121 646 000	121 646 000	121 646 000	122 564 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	791	794	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	88	81,1	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 904	8 614	7 880	7 916
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	6 989	7 018	6 312	6 342
Sparande per kvm totalyta, kr	111	30	89	150
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	34	45	25
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	115	102	85	85
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	47	37	31	26
Energikostnad per kvm totalyta, kr	195	173	161	135
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,36	1,90	-	-
Räntekänslighet (%)	10	10,85	-	-

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

Det negativa resultatet kan hänföras till några specifika områden. Kostnader för uppvärmning och vatten blev cirka 260 tkr högre än budgeterat. Kostnader för reparationer blev cirka 225 tkr högre än budgeterat. Främst handlar dessa kostnader om ett krav på byte av vajrar till hissar i tre av trapphusen, efter den årliga besiktningen. Det var inte förväntat att den typen av anmärkning skulle uppkomma. Vidare fick en av tvättmaskinerna i tvättstugan bytas helt, som är en relativt kostsam åtgärd. En del andra budgetposter fick ett något bättre utfall än förväntat. Det kan vara svårt att jämföra specifika budgetposter emellan olika år, då bokning av kostnader inte sker helt konsekvent. Utan jämförelse får göras för mer övergripande delar. Det var budgeterat med ett mindre negativt utfall för 2024, och i jämförelse med det avviker utfallet inte på något väsentligt sätt. Inför 2025 har avgiften höjts med 5%.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	82 119 252	-	-	82 119 252
Upplåtelseavgifter	6 527 271	-	-	6 527 271
Fond, yttre underhåll	2 222 590	-	-1 280 413	942 177
Balanserat resultat	-25 940 237	-11 026 315	1 280 413	-35 686 139
Årets resultat	-11 026 315	11 026 315	-411 498	-411 498
Eget kapital	53 902 560	0	-411 498	53 491 063

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-34 743 962
Årets resultat	-411 498
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-942 177
Totalt	-36 097 637
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	5 499
Balanseras i ny räkning	-36 092 138

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	5 385 970	5 324 706
Övriga rörelseintäkter	3	0	96 723
Summa rörelseintäkter		5 385 970	5 421 429
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 879 779	-13 661 468
Övriga externa kostnader	9	-509 097	-638 425
Personalkostnader	10	-140 458	-141 266
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 163 556	-1 164 591
Summa rörelsekostnader		-4 692 891	-15 605 750
RÖRELSERESULTAT		693 079	-10 184 321
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 513	18 322
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 125 090	-860 316
Summa finansiella poster		-1 104 577	-841 994
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-411 498	-11 026 315
ÅRETS RESULTAT		-411 498	-11 026 315

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	12	98 191 369	99 354 925
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		98 191 369	99 354 925
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		98 191 369	99 354 925
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 445	6 145
Övriga fordringar	14	3 078 801	4 012 049
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	501 082	0
Summa kortfristiga fordringar		3 601 329	4 018 195
Kassa och bank			
Kassa och bank		203 233	204 783
Summa kassa och bank		203 233	204 783
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 804 562	4 222 978
SUMMA TILLGÅNGAR		101 995 931	103 577 902

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		88 646 523	88 646 523
Fond för yttre underhåll		942 177	2 222 590
Summa bundet eget kapital		89 588 700	90 869 113
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-35 686 139	-25 940 237
Årets resultat		-411 498	-11 026 315
Summa fritt eget kapital		-36 097 637	-36 966 553
SUMMA EGET KAPITAL		53 491 063	53 902 560
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	35 000 674	35 200 674
Summa långfristiga skulder		35 000 674	35 200 674
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		12 503 249	12 503 249
Leverantörsskulder		222 708	1 324 373
Skatteskulder		11 971	9 060
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	766 265	637 986
Summa kortfristiga skulder		13 504 194	14 474 668
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		101 995 931	103 577 902

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	693 079	-10 184 321
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 163 556	1 164 591
	1 856 635	-9 019 730
Erhållen ränta	20 513	18 322
Erlagd ränta	-1 184 429	-797 959
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	692 719	-9 799 367
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-516 595	14 325
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-911 135	1 058 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-735 011	-8 726 952
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	5 000 000
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	4 800 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-935 011	-3 926 952
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 207 785	8 134 738
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 272 774	4 207 785

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Näktergalen 18 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 bredband, 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	1,04 %
---------	--------

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	4 406 988	4 391 262
Hysesintäkter bostäder	606 994	557 196
Hysesintäkter garage	316 800	298 400
Bredband	10 800	10 800
Vatten	20 622	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	0	600
Fakturerade kostnader	0	48 877
Dröjsmålsränta	0	66
Pantsättningsavgift	7 091	8 316
Överlåtelseavgift	12 560	9 191
Administrativ avgift	1 176	0
Vidarefakturerade kostnader	2 942	0
Öres- och kronutjämning	-3	-2
Summa	5 385 970	5 324 706

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	79 913
Övriga intäkter	0	5 607
Återbäring försäkringsbolag	0	11 203
Summa	0	96 723

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel utöver avtal	48 743	35 832
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	4 563
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	18 449	8 920
Besiktningar	5 923	0
Hissbesiktning	8 425	8 376
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	96 729
Brandskydd	305	5 655
Gemensamma utrymmen	0	56 523
Garage/parkering	0	5 444
Snöröjning/sandning	30 671	17 301
Serviceavtal	36 290	43 692
Förbrukningsmaterial	2 201	3 665
Summa	151 007	286 700

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Hyseslägenheter	0	30 390
Bostadsrättslägenheter	7 340	3 737
Tvättstuga	90 099	22 775
Trapphus/port/entr	1 200	4 190
Sophantering/återvinning	4 500	0
Dörrar och lås/porttele	24 793	11 274
VVS	27 429	70 630
Värmeanläggning/undercentral	9 537	14 031
Ventilation	32 401	429 796
Elinstallationer	11 877	7 844
Tele/TV/bredband/porttelefon	5 043	17 425
Hissar	181 041	42 549
Fönster	82 575	7 399
Balkonger/altaner	36 976	21 438
Mark/gård/utemiljö	2 761	0
Vattenskada	0	3 469
Skador/klotter/skadegörelse	7 592	42 082
Summa	525 164	729 029

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Huskropp utvändigt	0	94 902
Stambyte	-21 875	5 907 814
Ventilation	0	570 294
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	173 125
Mark/gård/utemiljö	16 376	3 417 232
Summa	-5 499	10 163 367

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	228 215	229 643
Uppvärmning	779 871	696 442
Vatten	319 257	249 451
Sophämtning/renhållning	34 062	8 535
Grovsopor	364	0
Summa	1 361 769	1 184 071

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	93 415	88 233
Självrisk	12 958	0
Tomträttsavgäld	420 700	841 400
Kabel-TV	48 451	69 095
Bredband	84 685	97 042
Samfällighetsavgifter	54 939	73 252
Fastighetsskatt	132 190	129 279
Summa	847 338	1 298 301

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	14 568	0
Juridiska åtgärder	0	37 156
Inkassokostnader	463	619
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	-5 242
Revisionsarvoden extern revisor	18 463	14 188
Styrelseomkostnader	0	214
Föreningskostnader	22 452	13 729
Förvaltningsarvode enl avtal	349 416	338 888
Överlåtelsekostnad	8 598	11 817
Pantsättningskostnad	9 168	7 876
Administration	7 157	65 600
Konsultkostnader	78 813	146 440
Bostadsrätterna Sverige	0	6 820
Övriga externa kostnader	0	322
Summa	509 097	638 425

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	114 600	105 000
Arbetsgivaravgifter	25 858	36 266
Summa	140 458	141 266

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 125 082	860 303
Dröjsmålsränta	8	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	13
Summa	1 125 090	860 316

NOT 12, BYGGNAD	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	112 042 548	112 042 548
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	112 042 548	112 042 548
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-12 687 623	-11 524 067
Årets avskrivning	-1 163 556	-1 163 556
Utgående ackumulerad avskrivning	-13 851 179	-12 687 623
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	98 191 369	99 354 925
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	73 646 000	73 646 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	48 000 000
Summa	121 646 000	121 646 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	41 388	41 388
Utgående anskaffningsvärde	41 388	41 388
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-41 388	-40 353
Avskrivningar	0	-1 035
Utgående avskrivning	-41 388	-41 388
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	9 260	9 047
Transaktionskonto	1 999 241	2 934 829
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	3 078 801	4 012 049

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	60 513	0
Förutbet kabel-TV	19 869	0
Förutbet tomträtt	420 700	0
Summa	501 082	0

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2026-06-01	0,86 %	8 500 000	8 500 000
SEB	2025-05-28	3,09 %	7 303 249	7 303 249
SEB	2026-04-28	0,93 %	5 000 000	5 000 000
Handelsbanken	2026-03-01	0,90 %	6 813 174	7 013 174
Handelsbanken	2027-03-30	2,58 %	14 887 500	14 887 500
Handelsbanken	2025-04-01	3,55 %	5 000 000	5 000 000
Summa			47 503 923	47 703 923
Varav kortfristig del			12 503 249	12 503 249

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 46 503 923 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	18 062	0
Uppl kostn el	22 905	0
Uppl kostnad Värme	85 713	0
Uppl kostn räntor	9 705	69 044
Uppl kostn vatten	24 660	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 390	0
Uppl kostnad arvoden	105 202	95 602
Beräknade uppl. sociala avgifter	33 054	30 038
Förutbet hyror/avgifter	464 574	443 302
Summa	766 265	637 986

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	52 800 000	52 800 000

NOT 19, 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.

Malmö

Niclas Lindgren
Ordförande

Ann-Christin Hansson
Styrelseledamot

David Nilsson
Styrelseledamot

Selma Bacevac
Styrelseledamot

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

KPMG AB
Niklas Bromer
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2025 14:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 30.04.2025 12:26

DOCUMENT ID:

ByNwpq_kxgl

ENVELOPE ID:

SJQPTcuyell-ByNwpq_kxgl

DOCUMENT NAME:

Brf Näktergalen 18, 769618-0046 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NICLAS LINDGREN niklas.lindgren1@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 13:30 30.04.2025 13:24	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.159.99
2. Ann-Christin Agneta Hansson acahansson@gmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 13:43 30.04.2025 13:41	eID Low	Swedish BankID IP: 178.249.195.85
3. SELMA BACEVAC selma.bacevac@hotmail.com	Signed Authenticated	30.04.2025 13:47 30.04.2025 13:46	eID Low	Swedish BankID IP: 83.185.86.196
4. David Nilsson vadji@hotmail.com	Signed Authenticated	03.05.2025 09:25 03.05.2025 09:15	eID Low	Swedish BankID IP: 83.187.183.36
5. Niklas Bromér niklas.bromer@kpmg.se	Signed Authenticated	03.05.2025 14:56 03.05.2025 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 213.64.144.157

* 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 18, org. nr 769618-0046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Näktergalen 18 för år 2024.

Enligt vår 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den utvärderar, 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Näktergalen 18 för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

KPMG AB

Niklas Bromér
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

03.05.2025 14:56

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 30.04.2025 12:26

DOCUMENT ID:

HkPFpQDKLXL

ENVELOPE ID:

S1rKp5_yexx-HkPFpQDKLXL

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Näktergalen 18 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Niklas Bromér	 Signed	03.05.2025 14:56	eID	Swedish BankID
niklas.bromer@kpmg.se	Authenticated	03.05.2025 10:07	Low	IP: 213.64.144.157

* 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