

# **Årsredovisning**

för

## **Brf Naktergalen 1 i Kinna**

769616-3828

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Näktergalen 1 i Kinna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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*

Föreningen äger fastigheten Näktergalen 4 i Marks kommun med därpå uppfört bostadshus innehållande totalt 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 2008-2009.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Fastighetens taxeringsvärde upgår till 20 049 000 kronor

Lägenhetsfördelning:

60 kvm 6 st

70 kvm 8 st

80 kvm 4 st

105 kvm 2 st

Dessutom: bastu, övernattningsrum, garage 14 platser, parkeringsplatser 8 st, hobbyrum, cykelförråd och förråd till varje lägenhet.

Den totala lägenhetsytan är 1450 kvm och arealen är 1910 kvm.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma 2024-04-08 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Conny Wennerström   | ledamot, ordförande |
| Bengt Johansson     | ledamot, kassör     |
| Cina Krokström      | ledamot sekreterare |
| Jan Bergstrand      | ledamot             |
| Gull-Britt Björkman | ledamot             |
| Mona Moberg         | suppleant           |

Föreningens firma har tecknats, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit sex protokollförda möten.  
Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 april 2024.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring hos Länsförsäkringar.

### Revisor

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Magnus Haglund    | ordinarie |
| Nathalie Svensson | suppleant |

**Verksamhet och händelser under året som gått:**

- oförändrade avgifter
- en underhållsplan som omfattar 20 år framåt
- löpande underhåll
- hjärtstartare inköpt och på plats
- elgräsklippare inköpt
- brandvarnare och brandsläckare på plats i övernattningsrum/bastu
- cykelställ inköpt

**Verksamhet under det kommande året:**

- obligatorisk ventilationskontroll
- löpande underhåll
- installation av automatisk garagedörrstängare
- HLR kurs

**Ekonomi**

Vår lånebild per 2024-12-31:

|             |           |              |        |
|-------------|-----------|--------------|--------|
| Rörligt lån | 3 594 000 | ränta 3,699% | 3 mån. |
| Rörligt lån | 4 094 000 | ränta 3,360% | 3 mån. |
| Rörligt lån | 3 697 000 | ränta 3,342% | 3 mån. |
| Rörligt lån | 3 022 000 | ränta 3,470% | 3 mån. |

Föreningen har sitt säte i Marks kommun.

|                                           | 2024  | 2023   | 2022   | 2021   | 2020   |
|-------------------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|
| Nettoomsättning Tkr                       | 1 575 | 1 476  | 1 204  | 1 095  | 1 096  |
| Resultat efter finansiella poster,<br>Tkr | 46    | -86    | -70    | 50     | 78     |
| Soliditet (%)                             | 54    | 53     | 53     | 52     | 52     |
| Årsavgift i kr per kvm bostadsyta         | 961   | 901    | 770    | 695    | 695    |
| Energikostnad per kvm, kr                 | 146   | 141    | 186    | 153    | 118    |
| Sparande per kvm, kr                      | 240   | 148    | 160    | 242    | 262    |
| Lån per kvm bostadsyta, kr                | 9 935 | 10 144 | 10 144 | 10 768 | 10 977 |
| Räntekänslighet                           | 10    | 11     | 13     | 15     | 16     |
| Årsavg. i % av tot. rörelseint.           | 92    | 91     | 93     | 92     | 92     |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändringar i eget kapital

|                                            | Medlems-<br>insatser | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt     |
|--------------------------------------------|----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|------------|
| Belopp vid årets ingång                    | 15 860 000           | 86 414                      | 1 156 566              | -86 143           | 17 016 837 |
| Disposition av föregående<br>års resultat: |                      |                             | -86 143                | 86 143            | 0          |
| Årets resultat                             |                      |                             |                        | 46 497            | 46 497     |
|                                            | 15 860 000           | 86 414                      | 1 070 423              | 46 497            | 17 063 334 |

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                        |                  |
|------------------------|------------------|
| balanserad vinst       | 1 070 424        |
| årets vinst            | 46 497           |
|                        | <b>1 116 921</b> |
| disponeras så att      |                  |
| i ny räkning överföres | 1 116 921        |
|                        | <b>1 116 921</b> |

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

## Resultaträkning

|                                                   | Not<br>1 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|---------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |          | 1 581 389                 | 1 512 037                 |
| Nettoomsättning                                   |          | 1 581 389                 | 1 512 037                 |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |          |                           |                           |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |          |                           |                           |
| Övriga externa kostnader                          | 2        | -597 484                  | -658 663                  |
| Personalkostnader                                 | 3        | 0                         | -5 710                    |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |          | -302 000                  | -302 000                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |          | <b>-899 484</b>           | <b>-966 373</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |          | <b>681 905</b>            | <b>545 664</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                         |          |                           |                           |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |          | 32 617                    | 19 075                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |          | -668 025                  | -650 882                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |          | <b>-635 408</b>           | <b>-631 807</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |          | <b>46 497</b>             | <b>-86 143</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |          | <b>46 497</b>             | <b>-86 143</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                             |          | <b>46 497</b>             | <b>-86 143</b>            |

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

4

30 492 937

30 794 937

**Summa materiella anläggningstillgångar**

**30 492 937**

**30 794 937**

**Summa anläggningstillgångar**

**30 492 937**

**30 794 937**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

0

5 370

Övriga fordringar

45 747

35 849

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

42 544

12 516

**Summa kortfristiga fordringar**

**88 291**

**53 735**

##### *Kassa och bank*

Kassa och bank

1 206 657

1 220 855

**Summa kassa och bank**

**1 206 657**

**1 220 855**

**Summa omsättningstillgångar**

**1 294 948**

**1 274 590**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**31 787 885**

**32 069 527**

## Balansräkning

Not  
1

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

15 860 000

15 860 000

Fond för yttre underhåll

86 414

86 414

**Summa bundet eget kapital**

**15 946 414**

**15 946 414**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 070 424

1 156 567

Årets resultat

46 497

-86 143

**Summa fritt eget kapital**

**1 116 921**

**1 070 424**

**Summa eget kapital**

**17 063 335**

**17 016 838**

#### Långfristiga skulder

5

Övriga skulder till kreditinstitut

14 407 000

14 709 000

**Summa långfristiga skulder**

**14 407 000**

**14 709 000**

#### Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

54 760

9 056

Skatteskulder

70 980

68 760

Övriga skulder

130 948

130 748

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

60 862

135 125

**Summa kortfristiga skulder**

**317 550**

**343 689**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**31 787 885**

**32 069 527**

## Kassaflödesanalys

|                                                                                   | Not<br>1 | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                   |          |                           |                           |
| Resultat efter finansiella poster                                                 |          | 46 497                    | -86 143                   |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |          | 302 000                   | 302 000                   |
| Betald skatt                                                                      |          | 1 303                     | -751                      |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |          | <b>349 800</b>            | <b>215 106</b>            |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |          |                           |                           |
| Förändring av kundfordringar                                                      |          | 5 370                     | -5 370                    |
| Förändring av kortfristiga fordringar                                             |          | -39 009                   | 4 143                     |
| Förändring av leverantörsskulder                                                  |          | 45 704                    | -944                      |
| Förändring av kortfristiga skulder                                                |          | -74 063                   | 67 649                    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |          | <b>287 802</b>            | <b>280 584</b>            |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                  |          |                           |                           |
| Amortering lån                                                                    |          | -302 000                  | 0                         |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |          | <b>-302 000</b>           | <b>0</b>                  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                           |          | <b>-14 198</b>            | <b>280 584</b>            |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                             |          |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början                                                    |          | 1 220 855                 | 940 271                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                               |          | <b>1 206 657</b>          | <b>1 220 855</b>          |



## 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.

#### Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider: 100 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm bostadsyta

Årets totala intäkter för avgifter genom den totala bostadsytan

Energikostnad per kvm bostadsyta

El, värme och vatten genom den totala bostadsytan

Sparande per kvm bostadsyta

Resultat + Avskrivningar genom den totala bostadsytan

Lån per kvm bostadsyta

Summa totala låneskulder genom den totala bostadsytan

Räntekänslighet

Summa totala låneskulder genom totala årsavgifter

**Not 2 Driftskostnader**

|                            | 2024           | 2023           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| El och Värme               | 137 984        | 135 911        |
| Vatten och avlopp          | 74 108         | 69 329         |
| Renhållning                | 30 164         | 39 271         |
| Internet                   | 70 472         | 70 456         |
| Övriga fastighetskostnader | 78 340         | 170 631        |
| Trappstädning              | 20 800         | 28 625         |
| Snöröjning                 | 4 595          | 3 325          |
| Serviceavgifter            | 26 959         | 22 421         |
|                            | <b>443 422</b> | <b>539 969</b> |

**Not 3 Medelantalet anställda**

|                        | 2024 | 2023 |
|------------------------|------|------|
| Medelantalet anställda | 0    | 0    |

**Not 4 Byggnader och mark**

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 35 200 000        | 35 200 000        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>35 200 000</b> | <b>35 200 000</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -4 405 063        | -4 103 063        |
| Årets avskrivningar                             | -302 000          | -302 000          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-4 707 063</b> | <b>-4 405 063</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>30 492 937</b> | <b>30 794 937</b> |

**Not 5 Långfristiga skulder**

**2024-12-31**

**2023-12-31**

14 407 000

14 709 000

**14 407 000**

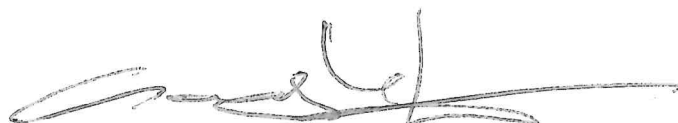
**14 709 000**

Resultat- och balansräkningen kommer att föreläggas på årsstämma för fastställelse.

Kinna

17/3 - 2025  


Cina Krokström



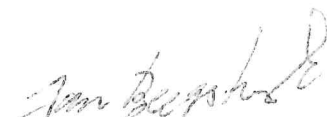
Conny Wennerström



Bengt Johansson

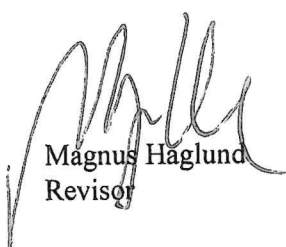


Gull-Britt Björkman

  
Jan Bergstrand

Min revisionsberättelse har lämnats

4/3 - 2025

  
Magnus Haglund  
Revisor