

BRF NÄKTERGALEN 26


FASTIGHETSÄGARNA
SERVICE

Årsredovisning 2022



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följt av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.

- *Resultat efter finansiella poster* visar resultatet efter ränteintäkter och räntekostnader.
- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter - tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda pantar* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-12
Noter till resultaträkning	9-10
Övriga noter	12
Underskrifter	13

Styrelsen för Brf Näktergalen 26 (716419-1848) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01-2022-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-11-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-06. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Näktergalen 26 i Stockholms kommun, omfattande adresserna Karlavägen 15 A,B / Karlavägen 15 A-B / Rådmanngatan 13. Näktergalen 26 byggdes år 1929. Marken innehas med äganderätt.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
21	Lägenheter, bostadsrätt	2 234
4	Lokaler, bostadsrätt	156
7	Lokaler, hyresrätt	295

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Stockholm. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-23. På stämman deltog 15 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Karl Brenklert	Ordförande
Jessica Bjurström	Ledamot
Jon Arnell	Ledamot, avgick 2022-08-31
Helena Billsson	Suppleant
Claes Verdier de	Suppleant

Föreningens firma tecknas av Karl Brenklert, Helena Billsson och Jessica Bjurström.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas av Jessica Bjurström, Helena Billsson och Karl Brenklert.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Revisor har varit Christian Dahlström.

Valberedningen har utgjorts av Carl-Olof Wilhelmson och Carola Bohm.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2022	Noggrann restaurering av entréer och hisshallar
2022	Stamspolning
2022	Målning tak sophus och balkong räcken innergård
2022	Omdragning av rännor och stuprör till sophus
2021	Målning av alla allmänna och serviceutrymmen i källaren samt ny belysning
2021	Nytt styrsystem samt värmeslingor för frostskydd på tak och stuprör
2021	Uppfräschning av innergård och servicegång
2021	Gym anlagts i källaren
2021	Skrapning och målning av tak mot Karlavägen samt skorstenar
2021	Nya brandklassade dörrar i originalstil till vindsentréer
2021	Ny taksäkerhet har installerats
2021	Byte av alla lås i allmänna utrymmen samt nya nycklar
2021	Nya dörrar till källarentréer
2020-2021	OVK
2020	Nytt passersystem med porttelefon och automatik till samtliga dörrar/portar
2020	Entrépartier byts ut till tidsenliga i massiv ek i enlighet med husets ursprungliga
2019	Renovering av fasad på bottenvåning mot Karlavägen
2019	Nya trappmattor i entréer
2019	Ny dörr till service-entré
2019	Installation av nytt expansionskärl
2019	Ny fasad mot gården
2019	Byte av fastighetsskötare till Adamsbergs Fastighetsservice
2018	Energideklaration
2018	Utökad återvinning i huset (well, plast, metall, glas)
2018	Postboxar monteras i entréer
2017	Stamspolning
2016	Diverse moderniseringar av undercentral
2016	Fönsterrenovering
2015	Nytt tak mot gården
2015	Renovering av källare Etapp 1
2013	Fiber installeras i lägenheterna
2013	Ny inkommande elkabel
2012	Balkonger monteras
2010	Målning av tak
2009	Renovering och plattläggning av gård
2008	Radonmätning i lägenheterna (godkänd)
2008	Stamspolning
2004	Värmekablar på taket monteras
2001	Ny värmecentral installeras
1998	Stambyte

Årsavgifter

3% avgiftsökning from första april 2023

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 39 st. Under året har 0 tillkommit samt 0 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 39 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Städning	SMART städservice
Takskottning	MZ Plåt
Fiber	Ownit AB
Jour	Dygnet AB
Hissunderhåll	Hissen AB
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Fastighetsskötsel & teknisk förvaltning	Nabo
Drift och kontroll frostskydd tak	Dimson

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har små och medelstora investeringar gjorts för att ytterligare öka trivsel och funktion av fastigheten samt förbättra boendemiljön. Entréerna och hisshallarna har renoverats. Stampsolning har genomförts. Taket till sophuset har målats samt hängrännor och stuprör har dragits om. Balkongräcken mot innergården har målats. Föreningen har inte upplevt några negativa ekonomiska händelser under året och ekonomin är fortsatt mycket god.

Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	2 138	2 114	2 103	2 057	2 013
Resultat efter fin. poster (tkr)	145	135	12	-1 246	538
Soliditet (%)	86,2	87,5	87,5	27,7	34,6

Förändringar i eget kapital

	Medlems -insatser/ Kapitaltillskott	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Uppskrivn. fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	9 664 250	2 867 086	465 912	62 367 067	-9 143 617	135 050	66 355 748
Enligt beslut rättelse av hyresrätter och liknande rättigheter					-6 792 686		
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>							
Förändring av fond för yttre underhåll			25 884		-25 884		
Balanseras i ny räkning					135 050	-135 050	
Årets resultat						144 567	144 567
Belopp vid årets utgång	9 664 250	2 867 086	491 796	62 367 067	-15 827 137	144 567	66 500 315

Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):	
Ansamlad förlust	-15 827 137
Årets vinst	144 567
Totalt	-15 682 570
Behandlas så att:	
- avsättning till yttre fond (enligt stadgarna)	25 884
- i ny räkning överföres	-15 708 454
Summa	-15 682 570

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 138 183	2 114 192
Övriga rörelseintäkter	3	539	1 543
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 138 722	2 115 735
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 774 571	-1 789 636
Övriga externa kostnader	5	-109 885	-81 240
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-71 904	-71 904
Summa rörelsekostnader		-1 956 360	-1 942 780
Rörelseresultat		182 362	172 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60 006	57 887
Räntekostnader och liknande resultatposter		-97 801	-95 792
Summa finansiella poster		-37 795	-37 905
Resultat efter finansiella poster		144 567	135 050
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		144 567	135 050
Skatter			
Årets resultat		144 567	135 050

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	6	-	6 792 686
Summa immateriella anläggningstillgångar		-	6 792 686
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	68 410 953	68 482 857
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		68 410 953	68 482 857
Summa anläggningstillgångar		68 410 953	75 275 543
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	3 811
Övriga fordringar	9	779 837	514 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 672	41 748
Summa kortfristiga fordringar		839 509	560 210
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	10	16 802	13 778
Summa kassa och bank		16 802	13 778
Summa omsättningstillgångar		856 311	573 988
SUMMA TILLGÅNGAR		69 267 264	75 849 531

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 531 336	12 531 336
Fond för yttre underhåll		491 796	465 912
Uppskrivningsfond		62 367 067	62 367 067
Summa bundet eget kapital		75 390 199	75 364 315
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 827 137	-9 143 617
Årets resultat		144 567	135 050
Summa fritt eget kapital		-15 682 570	-9 008 567
Summa eget kapital		59 707 629	66 355 748
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	8 000 000	8 000 000
Summa långfristiga skulder		8 000 000	8 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	710 000	718 000
Leverantörsskulder		81 663	100 487
Skatteskulder		52 047	7 915
Övriga skulder		269 500	269 500
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	446 425	397 881
Summa kortfristiga skulder		1 559 635	1 493 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		69 267 264	75 849 531

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parentes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	2%	(2%)
Maskiner och inventarier (Heltavskrivna)	10%	(10%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter	1 298 048	1 298 048
Hyror	835 794	813 056
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	4 341	3 088
	2 138 183	2 114 192

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
Övrigt	539	1 543
Summa	539	1 543

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2022	2021
Drift		
Fastighetsskötsel	72 319	80 932
Städning	57 041	57 695
Tillsyn, besiktning, kontroller (hissar, brand mm)	7 264	8 331
Trädgårdsskötsel	7 872	9 928
Snöröjning	33 311	50 240
Reparationer	89 469	131 682
El	77 988	49 874
Uppvärmning	355 420	359 642
Vatten	54 084	49 725
Sophämtning	62 240	59 457
Försäkringspremie	43 371	42 483
Fastighetsavgift bostäder	31 899	30 639
Fastighetsskatt lokaler	180 000	136 080
Övriga fastighetskostnader	3 369	33 966
Kabel-tv/Bredband/IT	24 977	27 719
Förvaltningsarvode ekonomi	38 853	37 632
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	8 579	540
Panter och överlåtelse	4 226	5 653
Förvaltningsarvode teknik	14 667	17 785
Övriga externa tjänster	5 962	5 834
	1 172 911	1 195 837
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	169 726
Lås	-	68 836
Tak	101 285	109 006
Styrsystem	-	94 000
Övrigt	500 375	152 231
	1 774 571	1 789 636
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 774 571	1 789 636

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Porto / Telefon	1 038	719
Bankkostnader	5 691	6 817
Revisionarvode	38 125	33 000
Övriga externa kostnader	65 031	40 704
Summa	109 885	81 240

Noter till balansräkning

Not 6 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	6 792 686	6 792 686
-Rättelse av fel	-6 792 686	
Redovisat värde vid årets slut	-	6 792 686

Not 7 Byggnader och mark

	2022	2021
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	3 594 952	3 594 952
-Mark	67 400 000	67 400 000
*Varav uppskrivning mark 62 367 067	-	-
	70 994 952	70 994 952
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 512 095	-2 440 191
-Årets avskrivning enligt plan	-71 904	-71 904
	-2 583 999	-2 512 095
Redovisat värde vid årets slut	68 410 953	68 482 857
Taxeringsvärde		
Byggnader	39 200 000	27 208 000
Mark	102 800 000	67 400 000
	142 000 000	94 608 000
Bostäder	124 000 000	81 000 000
Lokaler	18 000 000	13 608 000
	142 000 000	94 608 000

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2022	2021-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	290 795	290 795
	290 795	290 795
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-290 795	-290 795
	-290 795	-290 795
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga fodringar

	2022	2021
Avräkningskonto fastighetsägarna	769 652	504 481
Skattekonto	10 185	10 170
	<u>779 837</u>	<u>514 651</u>

Not 10 Kassa och bank

	2022	2021
Bankkonto	16 802	13 078
Summa	<u>16 802</u>	<u>13 078</u>

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Kreditgivare</i>	<i>Villkors- ändrings- dag</i>	<i>Räntesats 2022-12-31</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>	<i>Amorteras inom 1 år</i>	<i>Skuldbelopp 2021-12-31</i>
Stadshypotek	2023-03-01	3,65%	710 000	8 000	718 000
Nordea	2024-11-20	1,08%	8 000 000		8 000 000
			<u>8 710 000</u>	<u>8 000</u>	<u>8 718 000</u>
Varav långfristiga del			8 000 000		8 000 000
Varav kortfristig del			702 000		710 000
Amotering inom 1 år			8 000		8 000
			<u>8 710 000</u>		<u>8 718 000</u>

Beräknad låneskuld om 5 år är 8 670 000 kr

Föreningens kortfristiga lån kommer att amorteras eller villkorsändras inom ett år.
Föreningens långfristiga lån består av lån med villkorsändring efter längre tid än ett år.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022	2021
Uppl räntor	7 881	7 087
Förutbetalda hyror och avgifter	321 356	288 517
EI	13 383	8 180
Värme	56 593	53 813
Vatten	10 025	8 316
Avfallskostn	7 187	9 718
Revisionsarvode	30 000	22 250
	<u>446 425</u>	<u>397 881</u>

Övriga noter

Not 13 Ställda säkerheter

	2022	2021
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	<u>8 776 000</u>	<u>8 776 000</u>
Summa ställda säkerheter	8 776 000	8 776 000

Not 14 Eventualförpliktelser

	2022	2021
Övriga eventualförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventualförpliktelser		

Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Avgiften har höjts med 3% den 1 mars 2023.

Underskrifter

Stockholm 2023- -

Karl Brenklert

Helena Billsson
Suppleant

Jessica Bjurström

Min revisionsberättelse har lämnats den 2023- -

Christian Dahlström
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturen i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering.
Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

JESSICA BJURSTRÖM

Styrelseledamot

Serienummer: 19670705xxxx

IP: 151.236.xxx.xxx

2023-04-28 15:00:29 UTC



Anna Helena Billsson

Suppleant

Serienummer: 19740303xxxx

IP: 83.185.xxx.xxx

2023-04-28 15:29:57 UTC



KARL BRENKLERT

Styrelseledamot

Serienummer: 19690424xxxx

IP: 192.176.xxx.xxx

2023-05-02 12:17:42 UTC



CHRISTIAN DAHLSTRÖM

Revisor

Serienummer: 19870402xxxx

IP: 185.40.xxx.xxx

2023-05-02 13:30:35 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datargenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>