

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Näktergalen 6**

716420-1670

Räkenskapsåret

2018

Styrelsen för Brf Näktergalen 6, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-08-25 och nuvarande stadgar registrerades 1999-09-16 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening då byggnadens totalyta i huvudsak utgörs av lägenhetsyta.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet Näktergalen 6 byggdes 1882 och har värdeår 1960. Byggnadens totalyta är 2 747 kvm varav 2 190 kvm utgör lägenhetsyta och 557 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 889 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 22 medlemslägenheter. Ingen överlåtelse har skett under året. Antalet medlemmar var vid årets början 34 och vid årets slut 34.

Föreningen upplåter med hyresrätt två lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Butik	381 m <sup>2</sup>	2021-06-30
Kontor	112 m <sup>2</sup>	2021-01-03

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Länsförsäkringar.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB medan den tekniska förvaltningen sedan 2017 skötts genom Bredablick AB.

### **Styrelse och revisor**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Lars-Göran Nilsson	Ordförande
Anna Jonasson	Kassör
Henrik Svanberg	Sekreterare
Sam Mottaghi	Ledamot
Harry Lundberg	Suppleant
Claes Palme	Suppleant
Östen Bohlin	Suppleant

Revisor har varit Margaretha Morén, BDO.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 29/5 2018. Extra stämma hölls den 5/9 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda styrelsesammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Inga arvoden har utbetalts till styrelsen under året.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

- Fasaden på huvudbyggnad och gårdshus på innergården renoverades
- Arbete med utbyte av värme- och ventilation i sängbutiken Elgen inleddes
- Hyreshöjning genomförd från 2018-07-01 i hyreslokal

### **Byggnadens tekniska status**

Under åren 2017 - 2019 genomfördes fyra stora projekt i föreningen inklusive ovan nämnda samt fasadrenoveringen avseende gatufasaden som genomfördes 2017. Totalt uppgick den sammanlagda kostnaden till ca 11,5 Mkr inkl. moms och finansieringen skedde genom egna medel från föreningen och ett upptaget lån hos SHB om 3,5 Mkr.

#### *Planerad åtgärd*

Målning av entré och trapphus

### **Ekonomi**

Taxeringsvärdet för fastigheten är 73 000 000 kr varav 42 800 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 56 400 000 kr samt lokaler 16 600 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade. Inga avgiftshöjningar är planerade.

### **Skatter och avgifter**

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 652 352	1 587 501	1 529 144	1 542 592
Resultat efter fin. poster	-2 948 209	-7 554 687	-529 171	71 400
Soliditet (%)	76	83	85	85
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	127	120	148	169
Lån/kvm bostadsrättsyta	4 110	2 511	2 595	2 595
Elkostnad/kvm totalyta	22	24	26	23
Värmekostnad/kvm totalyta	129	122	123	113
Vattenkostnad/kvm totalyta	17	16	15	14
Avsättning underhållsfond/kvm tot.	80	80	80	76

*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.*

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	28 700 630	13 767 644	2 571 555	-4 987 706	-7 554 687	<b>32 497 436</b>
Reservering yttre fond			219 000	-219 000		<b>0</b>
lanspråktagande yttre fond			-2 102 879	2 102 879		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-7 554 687	7 554 687	<b>0</b>
Årets resultat					-2 948 209	<b>-2 948 209</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>28 700 630</b>	<b>13 767 644</b>	<b>687 676</b>	<b>-10 658 514</b>	<b>-2 948 209</b>	<b>29 549 227</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-12 542 394
avsättning till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-219 000
lanspråktagande yttre fond	2 102 879
årets förlust	-2 948 209
	<b>-13 606 724</b>

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-13 606 724
	<b>-13 606 724</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 652 352	1 587 501
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 652 352</b>	<b>1 587 501</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-4 056 053	-8 615 963
Övriga externa kostnader	3	-192 054	-185 077
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-287 273	-287 273
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 535 380</b>	<b>-9 088 313</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 883 028</b>	<b>-7 500 812</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 181	-53 875
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-65 181</b>	<b>-53 875</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 948 209</b>	<b>-7 554 687</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 948 209</b>	<b>-7 554 687</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 948 209</b>	<b>-7 554 687</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	37 317 831	37 605 104
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>37 317 831</b>	<b>37 605 104</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>37 317 831</b>	<b>37 605 104</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		18	2 708
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	63 331	61 693
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>63 349</b>	<b>64 401</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		2 576 678	1 273 368
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 576 678</b>	<b>1 273 368</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 640 027</b>	<b>1 337 769</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>39 957 858</b>	<b>38 942 873</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		28 700 630	28 700 630
Upplåtelseavgifter		13 767 644	13 767 644
Fond för yttre underhåll		687 676	2 571 555
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 155 950</b>	<b>45 039 829</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-10 658 515	-4 987 706
Årets resultat		-2 948 209	-7 554 687
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-13 606 724</b>	<b>-12 542 393</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>29 549 226</b>	<b>32 497 436</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6, 7	9 000 000	5 500 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 000 000</b>	<b>5 500 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		98 268	603 683
Skatteskulder		12 757	40 462
Övriga skulder		159 349	-41 542
Förutbetalda avgifter och hyror		260 868	254 336
Upplupna kostnader	8	877 390	88 498
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 408 632</b>	<b>945 437</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>39 957 858</b>	<b>38 942 873</b>

## Kassaflödesanalys

	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-2 948 209	-7 554 687
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		287 273	287 273
Betald skatt		-25 015	13 053
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-2 685 951</b>	<b>-7 254 361</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	1 049
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 638	-9 459
Förändring av leverantörsskulder		-505 415	509 001
Förändring av kortfristiga skulder		996 314	-250 938
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-2 196 690</b>	<b>-7 004 708</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter		0	6 616 602
Upptagna lån		3 500 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>3 500 000</b>	<b>6 616 602</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>1 303 310</b>	<b>-388 106</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		1 273 368	1 661 474
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 576 678</b>	<b>1 273 368</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	200 år
Fastighetsförbättringar	10 år
Hissanläggning	30 år
Ombyggnad lokal	30 år
Värmeanläggning	15 år
Fönsterrenovering	10 år

#### **Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

- Markprojekt för förbättring av innergårdens vattenavrinning genomfördes för att motverka fortsatta problem med vatteninträngning i källarnedgångar vid stora regn, fuktproblem i gårdshusets källare samt lagning av markrör

- Värme- och ventilationsprojekt i sängbutiken färdigställdes

- En hemsida för information och viss delgivning öppnad för föreningen

- Riktlinjer och instruktion för hantering av GDPR-problematik i föreningen beslutades

#### **Not 1 Nettoomsättningens fördelning**

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	278 459	261 738
Hysesintäkter lokaler, moms	1 202 719	1 154 269
Deb. fastighetsskatt, moms	122 674	122 674
Uppvärmning	38 833	33 666
Påminnelseavgift	120	840
Pantförskrivningsavgift	1 813	2 230
Överlåtelseavgift	0	5 588
Öres- och kronutjämning	-37	-14
Återbetaln. all Framtid	7 770	6 510
	<b>1 652 351</b>	<b>1 587 501</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel extradeb	2 878	0
Snöröjning/sandning	29 041	4 436
Städning grundavtal	40 266	40 266
Städning extradebiteringar	0	2 173
Hyra av entrémattor	12 740	12 508
Rengöring/sanering	38 059	0
Sotning	0	10 765
Brandskydd	2 514	0
Övr. besiktn./kontroller	30 133	0
Serviceavtal	7 828	6 581
Hiss serviceavtal	12 457	12 259
Hysesrätt	5 278	56 352
Hyseslokal	1 440	208
Tvättstuga	3 063	4 976
Soprum	21 461	6 584
Dörrar och lås	10 217	71 475
Övriga gemensamma utrymmen	3 006	0
VA	28 792	14 622
Värme	0	16 456
Ventilation	0	48 117
EI	1 993	917
Hissar	10 576	9 612
Tak	0	37 412
Fasader	2 893 025	7 272 926
Fönster	0	9 781
Gård	24 140	21 726
Vattenskada	25 443	-1
Övriga rep./underhåll	948	109 883
Elavgifter	60 820	66 905
Uppvärmning	354 244	336 425
Vatten	45 403	43 302
Sophämtning	17 853	30 416
Grovsopor	10 176	17 458
Fastighetsförsäkring	52 889	44 549
Kabel-tv	49 388	48 048
Arvode teknisk förvaltning	65 905	65 214
Fastighetsskatt	166 000	166 000
Kommunal fastighetsavgift	28 077	27 615
	<b>4 056 053</b>	<b>8 615 966</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Förbrukningsinventarier	4 107	11 273
Förbrukningsmaterial	1 240	3 744
Övriga resekostnader	0	75
Telefon	4 664	4 904
Administration, kontorsmaterie	3 323	150
Styrelseomkostnader	13 686	6 658
Revisionsarvode extern revisor	25 348	31 744
Möteskostnader	15 575	3 635
Arvode ekonomisk förvaltn.	41 564	40 873
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 086	2 121
Konsultarvoden	62 041	54 522
Bankkostnader	4 222	2 468
Juridisk konsultation	4 828	5 794
Medlems- och föreningsavgifter	9 280	9 198
Trivselkostnader	1 089	511
	<b>192 053</b>	<b>177 670</b>

### Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 340 963	28 340 963
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 340 963</b>	<b>28 340 963</b>
Ingående avskrivningar	-5 844 947	-5 557 674
Årets avskrivningar	-287 273	-287 273
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 132 220</b>	<b>-5 844 947</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>22 208 743</b>	<b>22 496 016</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 200 000	30 200 000
Taxeringsvärden mark	42 800 000	42 800 000
	<b>73 000 000</b>	<b>73 000 000</b>
Bokfört värde byggnader	22 208 743	22 496 016
Bokfört värde mark	15 109 088	15 109 088
	<b>37 317 831</b>	<b>37 605 104</b>

### Not 5 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	18 733	15 424
Förutbetald kabel-TV	12 641	12 034
Förutbetald teknisk förvaltning	16 899	16 476
Förutbetald ekonomisk förvaltning	10 628	10 391
Förutbetald kostnad Bostadsrätterna	4 430	4 350
Förutbetald kostnad snöröjning	0	3 018
	<b>63 331</b>	<b>61 693</b>

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	1,303	3 mån	500 000	500 000
Swedbank Hypotek	1,303	3 mån	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	0,80	2020-11-12	3 500 000	0
			<b>9 000 000</b>	<b>5 500 000</b>

### Not 7 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	15 500 000	14 000 000
	<b>15 500 000</b>	<b>14 000 000</b>

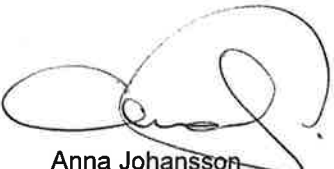
### Not 8 Upplupna kostnader

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupet revisorsarvode	25 000	25 000
Upplupen kostnad värme	50 851	53 982
Upplupen kostnad el	5 811	5 602
Upplupen kostnad grovsopor	0	2 346
Upplupen kostnad hyra mattor	1 173	1 157
Upplupen räntekostnad	4 409	411
Upplupen kostnad fasader	790 146	0
	<b>877 390</b>	<b>88 498</b>

Stockholm den 3 16 2019

  
Lars-Göran Nilsson  
Ordförande

  
Henrik Svanberg  
Sekreterare

  
Anna Johansson  
Kassör

  
Sam Mottaghi  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den

4 1 6 2019

  
Margaretha Morén  
Auktoriserad revisor

