

# Årsredovisning

för

## Brf Näktergalen 26

716419-1848

Räkenskapsåret

2017



### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Noter	8

Styrelsen för Brf Näktergalen 26 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## **Förvaltningsberättelse**

### **Verksamheten**

#### *Allmänt om verksamheten*

Brf Näktergalen 26 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

### **Styrelse**

Styrelsen har utgjorts av:

Ledamot	Anders Karlsson	Ordförande
Ledamot	Karsten Slotte	
Ledamot	Jörgen Hillberg	

Suppleant	Torbjörn Ehrnvall
Suppleant	Marie Lidén

### **Valberedning**

Nils Lindstrand  
Fredrik Lundborg

### **Revisor**

Till revisor valdes Peter Olofson, auktoriserad revisor, Finnhammars Revisionsbyrå.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-23.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 (5) protokollförda sammanträden.

Föreningen upplåter 21 lägenheter, 3 lokaler med bostadsrätt och 1 lokal med hyresrätt samt 2 lagerlokaler.

Lägenhetsfördelning:

5 st 2 rum och kök

10 st 4 rum och kök

5 st 5 rum och kök

1 st 1 rum och pentry

### **Föreningens stadgar**

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2006-07-24.

### **Föreningens ekonomiska plan**

Föreningens ekonomiska plan är inregistrerad hos Länsstyrelsen i Stockholms län 1985-04-19.

### **Fastigheten**

Fastighetens taxeringsvärde är 75.103.000 kr varav byggnadsvärde  
24.503.000 kr

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. Som tilläggförsäkring finns en s.k styrelseansvarsförsäkring.

Den tekniska och ekonomiska förvaltningen har skötts av Trönberg & Co Förvaltnings AB.

### Personal

Föreningen har inte haft någon anställd.

Styrelsearvode har utgått med 26 284 (58 219) kr inklusive sociala avgifter enligt stämmobeslut.

### Ekonomi

Resultatet av föreningens verksamhet de två senaste räkenskapsåren samt den ekonomiska ställningen per 2016-01-01 och 2017-12-31 framgår av följande resultat- och balansräkning.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

En ny lokal har inrättats i källaren och hyrs ut till ett företag Creative One AB som sysslar med videoproduktion. En vatteninträngning i källaren förorsakad av ett flyttat stuprör i samband med balkongbygget förorsakade ett stopp i byggnationen och nedrivning av redan uppsatta väggar. Marken intill husgrunden mot gården måste grävas då det visade sig att isoleringen mot huset låg för långt ned i marken och måste höjas och tätas om. I samband med detta arbete har en ny dräneringspump har installerats i pumpgropen till dräneringsledningarna på gården.

Kärl för att lämna tomglas och tidningar har placerats i transportgången.

Säkerhetsdörrar har installerats på eget initiativ hos de som gick samman vid Team Guardabs offerterbidande.

I samband med detta har postboxar och tidningshållare installerats i entréerna åt samtliga boende i fastigheten.

### Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2.5% av prisbasbeloppet. Pantsättningsavgift debiteras med 1% av prisbasbeloppet vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 50 kronor vid sen betalning.

Styrelsen ställer stora krav på dokumentationen i de fall medlemmar önskar göra byggnadstekniska förändringar i lägenheterna.

All till- och ombyggnad i respektive lägenhet måste godkännas skriftligen av styrelsen.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsåret början var 37 st.

Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret är 3 st.

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret är 4 och

antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut är 36.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 898	1 872	1 497	1 527	1 565
Resultat efter finansiella poster	300	-1 396	-3 344	247	-298
Soliditet (%)	32,5	30,6	37,0	42,4	85,4
Årsavgifter bostäder	1 298	1 298	1 293	1 501	1 539
Årsavgifter kr/m <sup>2</sup>	581	581	579	672	689
Värmekostnad kr/m <sup>2</sup>	146	151	136	154	178

### Förändring av eget kapital

	Inbetalda	Upplåtelse	Fond för	Balanserat	Årets	Totalt
	insatser	avgift	yttre	resultat	resultat	
			underhåll			
Belopp vid årets ingång	9 664 250	2 867 086	336 492	-7 193 360	-1 423 783	<b>4 250 685</b>
Disposition av föregående års resultat:				-1 423 783	1 423 783	<b>0</b>
Avsättning yttre rep.fond			25 884	-25 884		<b>0</b>
Årets resultat					300 485	<b>300 485</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>9 664 250</b>	<b>2 867 086</b>	<b>362 376</b>	<b>-8 643 027</b>	<b>300 485</b>	<b>4 551 170</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-8 643 027
årets vinst	300 485
	<b>-8 342 542</b>

behandlas så att reservering till fond för yttre underhåll (i enlighet med stadgarna)	25 884
i ny räkning överföres	-8 368 426
	<b>-8 342 542</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

*Å.*

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>	<b>2016-01-01 -2016-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 898 271	1 871 975
Övriga rörelseintäkter		162 558	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 060 829</b>	<b>1 871 975</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 459 151	-2 984 812
Övriga externa kostnader	4	-35 768	-40 960
Personalkostnader	5	-86 284	-128 035
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-97 860	-97 860
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 679 063</b>	<b>-3 251 667</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>381 766</b>	<b>-1 379 692</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 319	176 611
Räntekostnader och liknande resultatposter		-121 600	-192 617
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-81 281</b>	<b>-16 006</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>300 485</b>	<b>-1 395 698</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>300 485</b>	<b>-1 395 698</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-28 085
<b>Årets resultat</b>		<b>300 485</b>	<b>-1 423 783</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Hysesrätter och liknande rättigheter	6	6 792 686	6 792 686
<b>Summa immateriella anläggningstillgångar</b>		<b>6 792 686</b>	<b>6 792 686</b>
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	6 403 406	6 475 310
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	51 902	77 858
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>6 455 308</b>	<b>6 553 168</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 247 994</b>	<b>13 345 854</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		12 881	8 687
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	67 614	37 563
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>80 495</b>	<b>46 250</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		656 693	514 812
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>656 693</b>	<b>514 812</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>737 188</b>	<b>561 062</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 985 182</b>	<b>13 906 916</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 664 250	9 664 250
Upplåtelseavgifter		2 867 086	2 867 086
Fond för yttre underhåll		362 376	336 492
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>12 893 712</b>	<b>12 867 828</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 643 027	-7 193 360
Årets resultat		300 485	-1 423 783
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-8 342 542</b>	<b>-8 617 143</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>4 551 170</b>	<b>4 250 685</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	10	8 742 000	8 750 000
Övriga skulder		269 500	250 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>9 011 500</b>	<b>9 000 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig skuld till kreditinstitut		8 000	8 000
Leverantörsskulder		75 565	87 804
Skatteskulder		0	5 173
Övriga skulder		15 119	42 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	323 828	512 948
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>422 512</b>	<b>656 231</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 985 182</b>	<b>13 906 916</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:

Byggnader	50 år
Maskiner och inventarier	10 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	1 298 048	1 298 167
Hyror lokaler	600 223	573 808
	<b>1 898 271</b>	<b>1 871 975</b>

### Not 3 Driftkostnader

	2017	2016
Uppvärmning	325 225	337 134
El, belysning	63 151	44 422
Vatten och avlopp	43 856	41 723
Förhandlingsarvode	7 250	0
Trappstädning	43 880	41 686
Renhållning och sophämtning	22 020	22 651
Extra renhållning/grovsopor	16 136	6 431
Snö/sand	16 247	26 342
Trädgård/sommar	1 667	0
Extra städning	0	338
Reparationer	445 521	2 048 632
Löpande underhåll	129 691	39 920



Kabel-TV	29 364	54 404
Hissar-avgifter	21 146	23 460
Värmeanläggning-service	16 105	13 151
Fastighetskatt	134 150	133 658
Försäkring	30 245	28 846
Förvaltningsarvode	106 000	106 000
Konsultarvode	0	8 626
Jourarvode	2 500	2 439
Föreningsavg. avdragsgilla	4 997	4 950
	<b>1 459 151</b>	<b>2 984 813</b>

#### Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Telefonkostnader	4 260	2 650
Bankkostnader	3 757	3 811
Revisionsarvode	25 000	31 250
Övriga externa kostnader	2 751	3 249
	<b>35 768</b>	<b>40 960</b>

#### Not 5 Anställda och personalkostnader

	2017	2016
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader</b>		
Löner och andra ersättningar	80 000	104 300
Sociala kostnader och pensionskostnader	6 284	23 735
<b>Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>86 284</b>	<b>128 035</b>

#### Not 6 Hyresrätter och liknande rättigheter

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 792 686	6 792 686
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 792 686	6 792 686
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 792 686</b>	<b>6 792 686</b>

*Handwritten signature*

### Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	8 627 885	8 627 885
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 627 885</b>	<b>8 627 885</b>
Ingående avskrivningar	-2 152 575	-2 080 671
Årets avskrivningar	-71 904	-71 904
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-2 224 479</b>	<b>-2 152 575</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 403 406</b>	<b>6 475 310</b>
Taxeringsvärden byggnader	24 503 000	24 503 000
Taxeringsvärden mark	50 600 000	50 600 000
	<b>75 103 000</b>	<b>75 103 000</b>
Bokfört värde byggnader	1 370 473	1 442 377
Bokfört värde mark	5 032 933	5 032 933
	<b>6 403 406</b>	<b>6 475 310</b>

### Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	290 795	290 795
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>290 795</b>	<b>290 795</b>
Ingående avskrivningar	-212 937	-186 981
Årets avskrivningar	-25 956	-25 956
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-238 893</b>	<b>-212 937</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 902</b>	<b>77 858</b>

### Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Läsförsäkringar Stockholm	27 483	24 748
Fastighetsägarna Stockholm AB	10 248	10 249
Ownit AB	1 869	1 780
Telia Sverige AB	1 170	786
Trönnberg & Co	26 844	0
	<b>67 614</b>	<b>37 563</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Stadshypotek AB	1,39	2021-09-01	742 000	750 000
Nordea Hypotek AB	1,861	2019-12-03	8 000 000	8 000 000
			<b>8 742 000</b>	<b>8 750 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			8 000	8 000

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	7 286	15 354
Förutbetalda hyror och avgifter	177 223	353 503
Fortum el	1 954	1 805
AB Fortum värme	49 389	49 440
Styrelsearvode	38 369	44 300
Sociala avgifter	6 284	13 919
Denckert el AB	0	7 157
Hissen AB	2 441	0
Skellefteå Kraft AB	1 844	2 470
SBJ Städ	4 388	0
Revisionsarvode	25 000	25 000
Casab City Avfallsservice	600	0
Ownit AB	1 500	0
Trönnberg & Co Förvaltnings AB	7 250	0
Övrigt	300	0
	<b>323 828</b>	<b>512 948</b>

### Not 12 Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

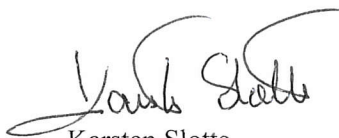
	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	8 776 000	8 776 000
	<b>8 776 000</b>	<b>8 776 000</b>

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

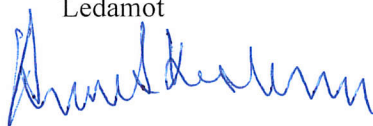
Stockholm 2018-05-03



Jörgen Hillberg  
Ledamot



Karsten Slotte  
Ledamot



Anders Karlsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2018-05-04



Peter Olofson  
Auktoriserad revisor