



Välkommen till årsredovisningen för Brf Näktergalen 16

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 19

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 2006-04-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2006-06-30.

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 16	2006	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper från 2019-01-01 -2028-12-31. Ny avgift kommer att gälla från och med 2029-01-01.

Fastigheten är försäkrad hos S&p Insurance Consulting AB.

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 1 flerbostadshus

Värdeåret är 1978

Föreningen har 3 hyreslägenheter och 68 bostadsrätter om totalt 6 020 kvm och 4 lokaler om 85 kvm. Byggnadernas totalyta är 6920 kvm.

Styrelsens sammansättning

Christine Harding Nilsson	Ordförande
Erik Johan Malmström	Styrelseledamot
Gabriella De Caprétz	Styrelseledamot
Heléne Riesbeck	Styrelseledamot

Valberedning

Britt Bjerregaard
Mats Tängemark

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Boel Hansson Auktoriserad revisor Grant Thornton Sweden AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20.

Extra föreningsstämma hölls 2024-10-03. Beslut om fasadrenovering.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Byte av garageport
Byte av armaturer i gemensamma utrymmen till LED
- 2022** ● Renovering av värmesystem - Uppgradering och renovering av värmesystemet för att få en mer jämn värmefördelning i huset. Byte av ventiler på samtliga radiatorer samt injustering av värmen.
- 2021** ● Garage - Ommålning av garage
Renovering av föreningens tre hyreslägenheter - Byte av trasiga vitvaror, renovering av fuktangripna badrum, byte av trasiga golv och andra nödvändiga åtgärder
Hiss i trappa 54 - Byte av givare
Tvätttrum - Ett nytt torkskåp har installerats till tvättstuga 2.
- 2020** ● Fasad, balkongfronter och balkongplattor - Lagning av balkongplattor, utbyte av rostiga armeringsjärn samt lagning av dålig mjukfog i fasad
Hiss i trappa 56 - Ny hissmotor, bärlinor och styrsystem. Hisskorgen har uppgraderats med talenhet och ny våningspanel. Samtliga dörrar och fronter har bytts.
Låssystem - Nytt passersystem har installerats för ökad säkerhet. Batteribackup har monterats som säkerhet vid elavbrott.
Tvätttrum - En ny tvättmaskin och en torktumlare har installerats i tvättstuga nr 1.
- 2019** ● Källarförråd - Ny energieffektiv och miljövänlig LED belysning har monterats i källarförråden.
Tvätttrum - Två nya tvättmaskiner har installerats.
Källare - Uppgradering av brandsäkerheten genom nya nödskyltar och fler brandsläckare.
Värmecentral - Uppgradering av driftsundercentralen.
Garage - Den tidigare spolplattan har på grund av ökade miljökrav ersatts med två nya bilplatser.
Rökluckor - Renovering och uppgradering av rökluckor till elektronisk öppning och förbättrad brandsäkerhet.
- 2018** ● Energideklaration - Fastigheten har energideklarerats.
Tvätttrum - Nytt energisnålt torkskåp har installerats.
- 2017** ● Tappvattenledningar - Byte av tappvattenstammarna har genomförts. Samtidigt har de vattenburna handdukstorkarna monterats bort i badrummen och ersatts med elektriska handdukstorkare för de som så önskat.

- trapphusaggregat.
- 2016-2017** ● OVK - Fastigheten har OVK-besiktigats. Samtliga brister som noterats har åtgärdats.
- 2016** ● Avloppsstammar - Spolning av samtliga avloppsstammar har gjorts. Filmning har skett för att kontrollera status.
Tvätttrum o mangelrum - Ny tvättmaskin och mangel har installerats
Cykelparkering - Fler cykelställ monterats på gården samt ändring av cykelställ i källarcykelrum
Hiss - Byte av hisslinor i trappa 50
- 2015** ● Låsbar grind - Höjning och förstärkning av grind mot Kaptensgatan
Matavfallsbehållare - Nergrävning av Molok Biosystem för matavfall
Fogar - Tätning av fasadfogar enligt underhållsplan
Golvbrunnar i källare - Utbyte av silar på golvbrunnar i källaren
- 2014-2015** ● Låsbar grind - Uppsättning av låsbar grind mot Lugna gatan har påbörjats under hösten.
Färdigställning beräknas ske i början av 2015
Låsbar grind - Färdigställning av låsbar grind mot Lugna gatan
- 2014** ● Cykelnedfart - Ny belysning monterad
Cykelförråd - Ny energieffektiv belysning är monterad
Barnvagnsrum - Ny energieffektiv belysning är monterad
Balkonger - Fågelpiggar har monterats över samtliga balkonger utan heltäckande tak
- 2013** ● Gården - Underhållsmålning av terrasstaket och utemöbler
Mangelrum - Ny el-mangel installerad, borttagning av äldre stenmangel
Styrelserum - Nytt styrelserum inrett i tidigare torkrum
Garage - Ny energieffektiv garagebelysning är monterad
Källare - Ny energieffektiv källarbelysning är monterad
- 2012** ● Avisning - Automatisk avisningsenhet monterad på burspråk mot Lugna gatan.
Skyddsrum - Genomgripande upprustning av skyddsmaterial samt genomgång av monterad skyddsutrustning
Trappbelysning - Ny energieffektiv trappbelysning monterad i samtliga trappor
- 2011** ● Altaner - Nytt staket istället för mur. Större yta för bostadsrättsinnehavarna
Hiss - Hissen i trappa 56 har genomgått en genomgripande modernisering.
Balkongfronter - Renovering av balkongfronter. Plåtbeklädda, förstärkta och omfogade
Gård - Nytt tätskikt på innergården samt totalrenovering av gården. Nyplantering av växter och ny cykelparkering.
Garageport - Ny garageport monterad
- 2010-2011** ● Gård - Investering i nya tätskikt mot båda huskropparna på innergården, altaner och garagemur.
- 2010** ● Hiss - Hissen i trappa 52 har genomgått en genomgripande modernisering.
Yttertak - Nytt yttertak med krönbeslag och rostfria brunnar har lagts på fastighetens båda huskroppar.

- 2009** ● Låsbar grind - En låsbar grind har monterats mot Kaptensgatan för att förhindra obehörig trafik genom innergården.
Porttelefonssystem - Porttelefonssystemet har renoverats och samtliga lägenheter har fått nya handenheter.
Hiss - Hissen i trappa 54 har genomgått en genomgripande modernisering.
Staket/Spaljé - Trästaket och spaljé mot Lugna gatan har reparerats och målats.
- 2008** ● Energideklaration - Fastigheten har energideklarerats.
- 2007-2009** ● Fönster - Yttre fönsterbågar i norr och öster har ersatts med underhållsfria aluminiumbågar och därmed är i princip samtliga fönster utbytta. Undantag är fönster under tak (balkonger) som målades 2007.
- 2007-2008** ● Energisparssystem - Ett moderniserat värme- och ventilationssystem med bland annat tryckstyrda fläktar har installerats. Värmeväxlaren i värmecentralen har renoverats.
- 2007** ● Säkerhetsdörrar och låssystem - Dörrar till gemensamma utrymmen har ersatts med säkerhetsdörrar och nytt låssystem har installerats.
Bredband - Bredband har installerats i samtliga lägenheter i fastigheten.

Planerade underhåll

- 2025** ● Ny hiss i trappa 50 (installerad januari)
Upphandling av miljöhus för fastighetsnära insamling av avfall
- 2025 -2026** ● Fasadrenovering (påbörjad 2024)
- 2026** ● Uppförande av miljöhus
Hissarbeten trappa 52 och 54.

Avtal med leverantörer

Besiktning hissar och garageport	Kiwa Inspecta AB
Bredband	Ownit AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Halk- och snöservice	LM Syd HB
Kabel-TV	Telenor AB
Nyckel- och låshantering	AB Låscentralen
Service hissar och garageport	KONE AB
Service och underhåll av brandsläckare	Presto Brandsäkerhet AB
Service/underhåll av utrustning i tvättstuga	Bengtssons Tvättmaskinservice AB
Teknisk förvaltning	FastighetsTeamet

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Samfällighetsföreningen Lugnet , med en andel på 5,51%.
Samfälligheten förvaltar sophantering via sopsug.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2024-04-01 med 13,5%

Övriga uppgifter

Renovering av fasad påbörjades under hösten 2024 och beräknas pågå under hela 2025 och en bit in på 2026. Renoveringen kommer att finansieras med nya lån.

Garageporten har bytts ut då den gamla var utsliten. Armaturer för belysning i gemensamma utrymmen har bytts till LED då det inte längre finns lysrör att köpa till äldre armaturer.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 97 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 96 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	6 152 884	5 524 537	5 100 684	5 052 327
Resultat efter fin. poster	-5 435 635	-743 221	-523 229	56 518
Soliditet (%)	59	63	63	62
Yttre fond	2 905 439	2 067 564	1 639 564	1 199 777
Taxeringsvärde	122 021 000	122 021 000	122 021 000	120 715 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	938	832	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,9	86,8	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 193	6 723	6 780	7 043
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 992	5 600	6 493	6 562
Sparande per kvm totalyta, kr	195	59	182	266
Elkostnad per kvm totalyta, kr	24	20	23	21
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	101	84	83	84
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	40	26	39	31
Energikostnad per kvm totalyta, kr	165	130	145	136
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,98	1,30	-	-
Räntekänslighet (%)	7,67	8,08	-	-

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 belånad 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

Årets förlust beror på en större fasadrenovering som påbörjats under årets andra hälft. Den faktiska kostnaden för denna renovering har inte blivit känd förrän under det gångna året och föreningens resultat kommer att belastas även under 2025 och 2026 med kostnader som inte direkt kan tas ut genom avgiftshöjningar. Föreningen finansierar denna renovering med nyupptagna lån och räknar med att efter renoveringen är färdigställd ha kostnadstäckning för drift, underhåll och räntor genom avgifter och hyror.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	63 337 534	-	-	63 337 534
Upplåtelseavgifter	8 099 533	-	-	8 099 533
Fond, yttre underhåll	2 067 564	-340 125	1 178 000	2 905 439
Balanserat resultat	-4 143 611	-403 096	-1 178 000	-5 724 706
Årets resultat	-743 221	743 221	-5 435 635	-5 435 635
Eget kapital	68 617 800	0	-5 435 635	63 182 164

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-4 546 707
Årets resultat	-5 435 635
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-1 178 000
Totalt	-11 160 342

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	2 905 439
Balanseras i ny räkning	-8 254 903

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	6 152 884	5 524 537
Övriga rörelseintäkter	3	200	2 200
Summa rörelseintäkter		6 153 084	5 526 737
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-9 017 159	-3 522 228
Övriga externa kostnader	9	-844 574	-1 307 315
Personalkostnader	10	-142 550	-144 891
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-815 100	-809 898
Summa rörelsekostnader		-10 819 383	-5 784 332
RÖRELSERESULTAT		-4 666 299	-257 595
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		23 131	21 764
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-792 467	-507 390
Summa finansiella poster		-769 336	-485 626
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-5 435 635	-743 221
ÅRETS RESULTAT		-5 435 635	-743 221

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	104 360 565	105 175 665
Summa materiella anläggningstillgångar		104 360 565	105 175 665
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		104 360 565	105 175 665
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 424	21 775
Övriga fordringar	13	1 240 847	3 203 884
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	624 925	0
Summa kortfristiga fordringar		1 920 196	3 225 659
Kassa och bank			
Kassa och bank		233 360	229 407
Summa kassa och bank		233 360	229 407
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 153 556	3 455 067
SUMMA TILLGÅNGAR		106 514 121	108 630 732

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		71 437 067	71 437 067
Fond för yttre underhåll		2 905 439	2 067 564
Summa bundet eget kapital		74 342 506	73 504 631
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 724 706	-4 143 611
Årets resultat		-5 435 635	-743 221
Summa fritt eget kapital		-11 160 342	-4 886 831
SUMMA EGET KAPITAL		63 182 164	68 617 800
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	28 465 500	22 708 000
Summa långfristiga skulder		28 465 500	22 708 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 996 000	16 042 000
Leverantörsskulder		1 052 099	754 377
Skatteskulder		12 910	11 292
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	805 448	497 263
Summa kortfristiga skulder		14 866 457	17 304 932
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 514 121	108 630 732

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-4 666 299	-257 595
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	815 100	809 898
	-3 851 199	552 303
Erhållen ränta	23 131	21 764
Erlagd ränta	-746 847	-504 948
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 574 915	69 119
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-600 665	-43 754
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	561 905	-223 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 613 676	-198 585
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-103 989
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-103 989
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 062 500	0
Amortering av lån	-351 000	-336 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	2 711 500	-336 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 902 176	-638 574
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 364 109	4 002 682
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 461 933	3 364 109

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Näktergalen 16 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	0,87 - 5 %
Fastighetsförbättringar	0,78 - 10 %

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	5 407 254	4 798 521
Hysesintäkter bostäder	351 462	341 039
Hysesintäkter lokaler	50 732	50 868
Hysesintäkter garage	313 017	307 835
Hysesintäkter p-plats	8 884	8 282
Intäkter kabel-TV	2 975	3 060
Bredband	5 600	5 760
Parkering	1 583	0
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 015	0
Påminnelseavgift	240	420
Dröjsmålsränta	50	0
Pantsättningsavgift	5 109	2 625
Överlåtelseavgift	4 179	3 939
Administrativ avgift	784	0
Andrahandsuthyrning	0	2 190
Öres- och kronutjämning	0	-2
Summa	6 152 884	5 524 537

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	200	2 200
Summa	200	2 200

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	348 480	327 204
Fastighetsskötsel utöver avtal	207 121	146 130
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	82 370
Besiktningar	8 250	0
Hissbesiktning	7 495	6 988
Brandskydd	2 171	2 056
Sophantering	0	928
Snöröjning/sandning	21 207	16 994
Serviceavtal	0	24 759
Förbrukningsmaterial	1 037	0
Summa	595 761	607 429

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	92 565	17 783
Dörrar och lås/porttele	5 172	3 375
VVS	43 799	0
Värmeanläggning/undercentral	45 698	12 137
Elinstallationer	2 965	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 850
Hissar	58 674	26 671
Fasader	0	226 185
Mark/gård/utemiljö	0	52 740
Garage/parkering	166 250	0
Vattenskada	1 255	0
Summa	416 378	340 741

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Dörrar och lås	2 772	0
VVS	57 375	340 125
Elinstallationer	351 513	0
Fasader	5 557 115	0
Summa	5 968 775	340 125

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	165 153	141 769
Uppvärmning	696 829	581 726
Vatten	276 784	179 170
Sophämtning/renhållning	25 629	25 034
Grovsopor	2 472	2 303
Summa	1 166 867	930 002

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	134 304	123 215
Tomträttsavgäld	421 400	842 800
Kabel-TV	43 560	55 806
Bredband	79 236	75 828
Samfällighetsavgifter	54 939	73 252
Fastighetsskatt	135 940	133 029
Summa	869 379	1 303 930

Förändringen i tomträttsavgälden beror på periodisering.

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	1 121	921
Juridiska åtgärder	72 465	0
Inkassokostnader	463	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 813	19 965
Styrelseomkostnader	800	0
Föreningskostnader	3 431	2 133
Förvaltningsarvode enl avtal	116 506	111 766
Överlåtelsekostnad	6 018	5 514
Pantsättningskostnad	6 880	4 728
Administration	3 492	4 211
Konsultkostnader	608 585	1 151 147
Bostadsrätterna Sverige	0	6 930
Summa	844 574	1 307 315

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	100 000	110 250
Löner till kollektivanst	10 000	0
Arbetsgivaravgifter	32 550	34 641
Summa	142 550	144 891

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	792 467	507 390
Summa	792 467	507 390

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	115 584 261	115 480 272
Årets inköp	0	103 989
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	115 584 261	115 584 261
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 408 595	-9 598 697
Årets avskrivning	-815 100	-809 898
Utgående ackumulerad avskrivning	-11 223 695	-10 408 595
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	104 360 565	105 175 665
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>37 242 000</i>	<i>37 242 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	74 021 000	74 021 000
Taxeringsvärde mark	48 000 000	48 000 000
Summa	122 021 000	122 021 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	12 274	11 808
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	57 375
Transaktionskonto	547 635	2 066 528
Borgo räntekonto	680 937	1 068 174
Summa	1 240 847	3 203 884

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	186 493	0
Förutbet kabel-TV	17 032	0
Förutbet tomträttsavgäld	421 400	0
Summa	624 925	0

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2026-03-26	0,85 %	10 108 000	10 108 000
SEB	2025-01-28	1,04 %	7 600 000	7 600 000
SEB	2027-09-28	2,49 %	8 588 000	8 924 000
Swedbank	2027-09-24	2,53 %	7 118 000	7 118 000
Swedbank	2025-09-25	0,81 %	5 000 000	5 000 000
SEB	2028-11-28	2,70 %	3 047 500	
Summa			41 461 500	38 750 000
Varav kortfristig del			12 996 000	16 042 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 706 500 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	78 092	0
Uppl kostnad Fastsköt entrepr	11 307	0
Uppl kostn el	19 496	0
Uppl kostnad Värme	80 299	0
Uppl kostn räntor	52 835	7 215
Uppl kostn vatten	21 742	0
Uppl kostnad Sophämtning	2 830	0
Uppl kostnad arvoden	15 750	15 750
Beräknade uppl. sociala avgifter	5 062	4 953
Förutbet hyror/avgifter	518 035	469 345
Summa	805 448	497 263

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	60 200 000	60 200 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ny hiss installerades i trappa 50 i januari 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Malmö

Christine Harding Nilsson
Ordförande

Erik Johan Malmström
Styrelseledamot

Gabriella De Caprétz
Styrelseledamot

Heléne Riesbeck
Styrelseledamot

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

Grand Thornton Sweden AB
Boel Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
12.05.2025 15:47

SENT BY OWNER:
Emma Nilsson • 09.05.2025 15:37

DOCUMENT ID:
Hyx2QSKseex

ENVELOPE ID:
SkhXhtseex-Hyx2QSKseex

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning Brf Näktergalen 16, 769614-3077 - 2024.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CHRISTINE HARDING NILSSON christinehardingnilsson@yahoo.se	Signed Authenticated	09.05.2025 16:09 09.05.2025 16:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/05/26) IP: 62.20.99.200
2. GABRIELLA DE CAPRÉTZ gabriella.capretz@gmail.com	Signed Authenticated	10.05.2025 13:45 10.05.2025 12:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1979/09/27) IP: 94.191.138.110
3. Erik Johan Malmström johan_e_m@hotmail.com	Signed Authenticated	11.05.2025 18:30 11.05.2025 18:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1975/09/21) IP: 81.170.219.226
4. HELÉNE RIESBECK helene.riesbeck@gmail.com	Signed Authenticated	12.05.2025 08:53 12.05.2025 08:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/04/11) IP: 20.240.208.147
5. BOEL HELENE ELINOR HANSSON boel.hansson@se.gt.com	Signed Authenticated	12.05.2025 15:47 12.05.2025 15:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03) IP: 194.14.78.10

* 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 Bostadsrättsföreningen Näktergalen 16

Org.nr. 769614 - 3077

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Näktergalen 16 för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Näktergalen 16s 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.

Styrelsen 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 upplyser, 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. Risken 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 Bostadsrättsföreningen Näktergalen 16 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 Bostadsrättsföreningen Näktergalen 16 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, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Boel Helene Elinor Hansson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 15:47

SENT BY OWNER:

Emma Nilsson • 09.05.2025 15:40

DOCUMENT ID:

Hy6kltoxgg

ENVELOPE ID:

Hk51Ltilxe-Hy6kltoxgg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Näktergalen 16 2024-0

1-01--2024-12-31.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BOEL HELENE ELINOR HANSSON	 Signed	12.05.2025 15:47	eID	Swedish BankID (DOB: 1966/05/03)
boel.hansson@se.gt.com	Authenticated	12.05.2025 15:46	Low	IP: 194.14.78.10

* 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