

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Näktergalen 25

Organisationsnummer 716419-7423

i Stockholm



Räkenskapsåret 2019

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Näktergalen 25 får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under 2019.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	3-5
Resultaträkning - kostnadsslagsindelad	6
Balansräkning	7
Noter	8-9

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt

Under året har styrelsen haft nio (9) protokollförda styrelsemöten (nr 181/2019 – nr 189/2019)

Skatten, i form av fastighetsskatt, som föreningen betalar för år 2019 uppgår till 43 331 kr.

Föreningen debiterar en överlåtelseavgift på säljaren om 2 000 kr, vilket inkluderar bland annat kostnader för byte av namn-skyltar och uppdatering av porttelefonsystemet.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Per André	ordförande
Jan-Erik Torpvret	kassör
Sebastian Pruszyński	sekreterare
Fredrik Essén	ledamot
Casper Hilding	ledamot (avgick i samband med att han sålde sin bostadsrätt 2019-12-01)
Dan Lindwall	ledamot
Geri Hammar	suppleant
Raymond Emtemark	suppleant

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare har varit två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Revisor har varit Stellan Hellström.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Inger Silverstolpe samt Maud Torpvret (samman kallande).

Medlemmar

Under året har följande medlemmar tillkommit; Paola och Fredrik Westerberg, Christina Spens samt Lennart och Yamina Ulvskog. De nya medlemmarna hälsas varmt välkomna.

Sedan årsskiftet har en av våra medlemmar, Fredrik Hyland, avlidit i sviterna av Covid-19. Frid över hans minne.

Underhåll

Föreningens medlemmar genomförde en städdag den 11 maj då en mängd ”bråte” rensades ur från källare och vind

Arbetet med hemsidan för föreningen har bland annat utökats med en underhållsplan som spänner över 50 år. www.karlavagen17.se. Föreningens mailadress är info@karlavagen17.se.

Sophuset har renoverats såväl in- som utvändigt. Den fuktskadade delen av gårdsfasaden har renoverats.

Vi påbörjade ett frivilligt system för hämtning av matavfall. Det visade sig inte fungera och sades därför upp i slutet av juli redan efter 3 månader

Under året har en förnyad radonmätning skett som avslutades i februari 2020. Resultatet är att lägenheterna som mätts ger resultatet 20 becercell vilket är långt under det tillåtna gränsvärdet

Ett nytt system för porttelefon har införts vars syfte varit att öka säkerheten då utdelade brickor används för att öppna porten och inget kodsystém längre används.

Samtliga lägenheter utom nr 1001 och 1403 har 3-fas.

Föreningen består av 23 lägenheter som har upplåtits som bostadsrätter samt en hyreslokal. Bostadsytan uppgår till 2 332 kvm samt lokalytan till 247 kvm. Antalet kvadratmeter anges med bas i den ursprungliga uppmätningen av fastigheten.

Angående sättning i byggnaden:

Byggnaden har en sättning som mäts varje år, senast i juni 2019. Om stabiliserande åtgärder ska sättas in vidtas dessa förts efter utförlig analys av experter samt efter det att Svenska Kraftnät genomfört sitt tunnelprojekt City Link, då fastigheten ligger inom påverkningsområdet för grundvattenförändringar som kan påverka sättningen.

Den långsiktiga underhållsplanen framgår av hemsidan.

Större händelser sedan årsskiftet

Gården renoveras efter det att Permobilgaraget skänkts mot bortforsling i samråd med Geri Hammar.

Samtliga termostater på radiatorerna har ersatts av nya.

Renovering av gårdsfasaden har genomförts då en del vittrat sönder under takslutet genom ett specialistföretag; Klätterservice.

Den beslutade fönsterrenoveringen skjuts upp till augusti på grund av rådande coronapandemi.

Ekonomi

Föreningens ekonomi framgår av balansräkningen samt resultaträkningen. Hypotekslånen uppgår oförändrat till 6 555 000 kronor. Fyra lån om totalt kronor 3 055 000 med en fast ränta på 0,65% har omsatts 2018-06-28, varav 1 460 000 kr förfaller 20-06-28 och 1 595 000 förfaller 22-09-28, Ytterligare två lån om respektive 1 500 000 med en fast ränta om 0,93% samt 2 000 000 med fast ränta på 1,39% för-faller till omsättning 2023-06-28. Vi har varierat lånens längd och har fått en ytterligare sänkt räntekostnad. Ett ytterligare hypotekslån kommer att tas upp under 2020 för att finansiera fönsterrenoveringen.

Avgiften för bostadsrättsinnehavarna till Föreningen motsvarar 460 kronor/kvm.

Uppvärmningskostnaden uppgår till 296 942 kronor, vilket motsvarar 127 kronor/kvm.

Intäkterna för uthyrning av lokal samt 3G-antenn och teknikrum för Telia uppgick till 249 600 kronor, vilket motsvarar 107 kronor/kvm bostadsyta. Om vi inte haft denna hyresintäkt skulle avgiften behöva höjas med närmare 25%.

ComHem är kollektiv leverantör av såväl TV utbudet som internet och ingår i avgiften för föreningens medlemmar

Under året har ingen avskrivning skett på byggnaden, vi har tagit kostnaderna för reparation och underhåll som årets kostnader, en princip vi använt sedan föreningen köpte fastigheten.

En avsättning till yttre fond motsvarar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde har gjorts i enlighet med Föreningens stadgar.

Disposition av fritt eget kapital

Föreningen redovisar ett överskott på 16 518 kronor för verksamhetsåret. Styrelsen föreslår att detta överskott balanseras i ny räkning så att den ansamlade förlusten minskar och därefter uppgår till – 294 022 kronor.

Beträffande föreningens resultat och ekonomiska ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, med tillhörande noter, som utgör en del av verksamhetsberättelsen.

.....0.....

RESULTATRÄKNING

	2 019	2018
<i>Intäkter</i>		
Årsavgifter	1 073 160	965 844
Hyror	249 600	246 142
Övriga intäkter	92 965	91 437
- Summa intäkter	<u>1 415 725</u>	<u>1 303 423</u>
<i>Kostnader fastighetsförvaltning</i>		
Arvoden mm	-71 296	-71 296
- Summa kostnader fastighetsförvaltning	<u>-71 296</u>	<u>-71 296</u>
<i>Driftskostnader</i>		
Vatten	-43 874	-37 935
Värme	-296 942	-315 458
El	-57 911	-56 111
Sophämtning	-31 304	-45 247
Försäkringspremier	-43 891	-36 662
Fastighetsskatt	-43 331	-33 695
Övriga fastighetskostn.	-70 320	-77 768
Förenings- och Serviceavgift	-5 142	-5 082
Kabel TV avgifter	-90 528	-17 494
Konsult och advokatary.	-41 250	-35 000
Administrativa kostnader	-21 963	-11 697
- Summa driftskostnader	<u>-746 456</u>	<u>-672 149</u>
<i>Underhållskostnader</i>		
Löpande underhåll	-483 159	-340 410
Yttre fond, avsättning tagen direkt i eget kapital	0	0
- Summa underhållskostnader	<u>-483 159</u>	<u>-340 410</u>
Resultat före avskrivningar	114 814	219 559
<i>Avskrivningar</i>		
Inventarier	-12 625	-12 625
Byggnader	0	0
- Summa avskrivningar	<u>-12 625</u>	<u>-12 625</u>
Resultat efter avskrivningar	102 189	206 934
<i>Finansiella intäkter och kostnader</i>		
Ränteintäkter	0	0
Räntekostnader	-80 866	-127 643
Övriga finansiella kostnader	-4 805	-4 493
- Summa finansiella intäkter och kostnader	<u>-85 671</u>	<u>-132 136</u>
Resultat före skatt	16 518	74 798
Årets resultat	16 518	74 798

BALANSRÄKNING


		2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
<i>Omsättningstillgångar</i>			
Kassa och bank		205 821	48 880
Kundfordringar		3 660	3 600
Förutbetalda kostnader		37 263	99 087
- Summa omsättningstillgångar		<u>246 744</u>	<u>151 567</u>
<i>Anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 3	14 824 467	14 824 467
Mark	Not 4	9 174 449	9 174 449
- Summa anläggningstillgångar		<u>23 998 916</u>	<u>23 998 916</u>
<i>Inventarier</i>		25 250	37 875
Summa tillgångar		24 270 910	24 188 358
Skulder och eget kapital			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		78 265	61 147
Skatteskulder		77 026	67 390
Interimskulder		128 895	97 392
Förutbetalda hyror och avgifter		58 622	49 007
Övriga kortfristiga skulder		0	1 837
- Summa kortfristiga skulder		<u>342 808</u>	<u>276 773</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	Not 6	6 555 000	6 555 000
- Summa långfristiga skulder		<u>6 555 000</u>	<u>6 555 000</u>
<i>Underhållsfonder</i>			
Fond för yttre underhåll	Not 7	0	0
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		17 490 000	17 490 000
Yttre fond		177 125	177 125
		<u>17 667 125</u>	<u>17 667 125</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Upplåtelseavgift		1 023 455	1 023 455
Ansamlad förlust	Not 8	-1 333 995	-1 408 793
Årets resultat		16 518	74 798
- Summa fritt eget kapital		<u>-294 022</u>	<u>-310 540</u>
- Summa eget kapital		17 373 103	17 356 585
Summa skulder och eget kapital		24 270 910	24 188 358
Fastighetsinteckningar		9 000 000	9 000 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

NOTER

		2019	2018
Not 1	<i>Övriga intäkter</i>		
	Antennhyra	84 832	83 436
		2019-12-31	2018-12-31
Not 2	<i>Inventarier</i>		
	Anskaffningsvärde		
	torkskåp	23 534	23 534
	2 tvättmaskiner	63 125	63 125
	1 torktumlare	13 648	13 648
	1 kopiator	3 799	3 799
	1 dammsugare	2 395	2 395
		<u>106 501</u>	<u>106 501</u>
	Ackumulerade avskrivningar	-68 626	-56 001
	Årets avskrivning	<u>-12 625</u>	<u>-12 625</u>
	Bokfört värde	25 250	37 875
Not 3	<i>Byggnader</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	17 217 750	17 217 750
	värdehöjande reparationer	<u>328 311</u>	<u>328 311</u>
		17 546 061	17 546 061
	Ackumulerade avskrivningar	<u>-2 721 594</u>	<u>-2 721 594</u>
	Bokfört värde	14 824 467	14 824 467
Not 4	<i>Mark</i>		
	Anskaffningsvärde	9 174 449	9 174 449
	förbättringar under året	<u>0</u>	<u>0</u>
	Bokfört värde	9 174 449	9 174 449
Not 5	<i>Taxeringsvärde</i>		
	Byggnader	14 045 000	14 045 000
	Mark	<u>45 000 000</u>	<u>45 000 000</u>
	Summa taxeringsvärde	59 045 000	59 045 000
	Bostäder	10 557 000	13 700 000
	Lokaler	<u>1 166 000</u>	<u>345 000</u>
	Summa byggnadsvärde (enl skattsedeln förtryck)	11 723 000	14 045 000
Not 6	<i>Fastighetslån</i>		
	Samtliga lån på 6 555 000 kr ligger i SE-Banken.		
Not 7	<i>Fond för yttre fond</i>		
	Avsättning till yttre fond har under året gjorts enligt stadgarna med 0,3% på taxeringsvärdet.		
	Det vill säga 177 125 kronor. Under året har kronor 177 125 tagits i bruk av yttre fond.		

Not 8 *Disposition av föregående års resultat*
Föregående års resultat, plus 74 798 kronor, har enligt stämmobeslut balanserats i ny räkning.

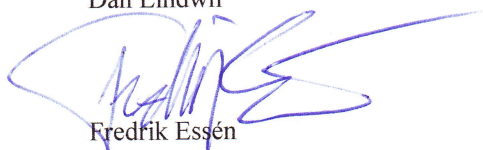
Stockholm 2020-06-05

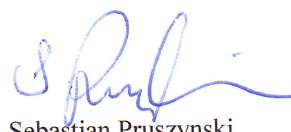

Per André


Jan-Erik Torpvret

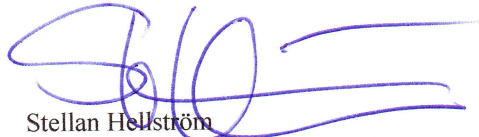


Dan Lindvall


Fredrik Essén


Sebastian Pruszynski

Min revisionsberättelse har lämnats 20.2020-06-05


Stellan Hellström