Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Näktergalen 25

Organisationsnummer 716419-7423

Räkenskapsåret 2023

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄKTERGALEN 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Allmänt

Under året har styrelsen haft tre (3) protokollförda styrelsemöten (nr 205/2023 - nr 207/2023)

Skatten, i form av fastighetsskatt, som föreningen betalar för år 2023 uppgår till 50.017 kronor.

Avgiften höjdes per 1 juli med 10% för att täcka dyrare omkostnader

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

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Per André	ordförande
Elisabeth Sundqvist	sekreterare
Dan Lindwall	ledamot
Lennart Ulvskog	ledamot
Paola Westerberg	ledamot
Raymond Emtemark	ledamot
Peter Schweitz	suppleant
Daniel Löfgren	suppleant

Firmatecknare

Föreningens firmatecknare har varit två ordinarie ledamöter i förening.

Revisorer

Revisor har varit Stellan Hellström.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Charlotte Essén och Isabella de Filippi.

Medlemmar

Under året har följande medlemmar Segerlund/Wallin samt Munch af Rosenschöld tillkommit; vilka hälsas varmt välkomna.

Underhåll

Under året har ommålning utförts av de reparerade delarna av fasaden mot såväl Karlavägen som Danderydsgatan.
Förstärkning av grunden har genomförts. Effekten av detta kommer att mätas om 6 respektive 12 månader.
En översyn av brandsäkerheten har också genomförts.
Tester av brandsäkerheten. utförs regelbundet
Byte har skett av ett gjutjärnsrör som används för ventilation av avloppssystemet i en del av huset,
Taket är täckt med kopparplåt, enligt Fastighetsägarnas expert som anlitats för att göra en långsiktig underhållsplan är livslängden i princip oändlig men har för syns skull lagts in till år 2060.
Motorn till hissen har lindats om och skydd installerats för att täcka avätandet mellan trapphuset och hisskorgen

Arbetet med hemsidan för föreningen har uppdaterats dock lite oregelbundet. Hemsidan är www.karlavagen17.se. Föreningens mailadress är info@karlavagen17.se

Samtliga lägenheter utom nr 1001och 1403 har 3-fas el indraget till elskåpet. Några lägenheter har dock kvar att installera 3-fas i hela lägenheten

Vi har tecknat avtal med Tele2 om montering av en 5G-antenn på taket förutom den som vi redan har på taket. Byggnadslov har beviljats av Stockholm stad. Det kommer att ge en årlig intäkt på 80 tkr.

Föreningen består av 23 lägenheter som har upplåtits som bostadsrätter samt en hyreslokal. Bostadsytan uppgår till 2 332 kvm samt lokalytan till 247 kvm. Dessutom tillkommer ca 17 kvm för ett antal mindre förråd som hyrs ut.
Antalet kvadratmeter anges med bas i den ursprungliga uppmätningen av fastigheten redovisad i lägenhetsregistret.

Byggnaden har en sättning som mäts vart annat år, senast i juni 2023. Stabiliserande åtgärder har i slutet av 2023 satts in. Effekten av denna åtgärd kommer att mätas i juni 2024 samt i juni 2025.

Den långsiktiga underhållsplanen framgår av hemsidan. Hissrenoveringen kommer att skjutas på framtiden på inrådan av hisskonsult och ansvarig för hissunderhållet.

Större händelser sedan årsskiftet

Föreningen har tagit lån om ytterligare 200 000 kr sedan årsskiftet. Inga större aktiviteter är planerade för 2024.

Ekonomi

Föreningen har under räkenskapsåret bytt bokföringsbyrå.

Föreningens ekonomi framgår av balansräkningen samt resultaträkningen.

Hypotekslånen uppgår till 8 405 000 kronor, en höjning med 500.000 kr för att likviditeten behövde förstärkas för att täcka de högre underhållskostnaderna och höjda avgifter för fjärrvärme och högre räntor.

Omsättningsdatum på respektive lån framgår av not 7.

Avgiften för bostadsrättsinnehavarna till Föreningen höjdes den 1 juli 2023 med 10% och motsvarar nu 460 kronor/kvm fram till 1 juli och därefter 506 kronor. Full effekt av höjningen fås först 2024.

Intäkterna för uthyrning av lokal samt 53G-antenn och teknikrum för Telia uppgick till 356 883 kronor vilket motsvarar 153 kronor/kvm bostadsyta. Om vi inte haft denna hyresintäkt skulle avgiften behöva höjas med närmare 33%.

Tele2 är kollektiv leverantör av såväl TV utbudet som internet och ingår i avgiften för föreningens medlemmar.

En avsättning till yttre fond motsvarar 0,3% av fastighetens taxeringsvärde har gjorts i enlighet med Föreningens stadgar. Denna har tagits i anspråk för kostnader i yttre underhåll

Disposition av fritt eget kapital

Föreningen redovisar ett underskott på 741 660 kr kronor för verksamhetsåret. Styrelsen föreslår att detta underskott balanseras i ny räkning så att den ansamlade förlusten ökar och därefter uppgår till 2 214 589 kronor

Åtgärder för att återvända till positivt resultat: Den aviserade avgiftshöjningen kommer 2024 att ha full effekt vilket ger ett årligt tillskott på 140 tkr. Optimering av värmesystemet beräknas spara ca 30 tkr på årsbasis.
Avsevärt lägre planerade underhållsåtgärder med 400 tkr under år 2023 kommer inte att ge samma höga kostnader 2024.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	1 505	1 423	1 417
Resultat efter finansiella poster	-742	-241	58
Soliditet (%)	65,0	68,0	69,0
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	483	460	460
Årsavgift / totala rörelseintäkter (%)	75	75	76
Räntekänslighet (%)	7	7	7
Sparande/ kvm totalyta	73	150	166
Skuldsättning/ kvm totalyta	3 259	3 065	2 929
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	3 604	3 390	3 240
Energikostnad /kvm totalyta	204	176	188

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Medlems-insatser	**Upplåtelse-avgift**	**Fond för yttre underhåll**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	17 490	1 023	177	-1 232	-241	**17 218**
Disposition av föregående års resultat:				-241	241	**0**
I anspråktagande av fond för yttre underhåll			-177	177		**0**
Avsättning fond yttre underhåll			177	-177		**0**
Årets resultat					-742	**-742**
Belopp vid årets utgång	**17 490**	**1 023**	**177**	**-1 473**	**-742**	**16 476**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 472 929
årets förlust	-741 660
	-2 214 589
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 214 589
	-2 214 589

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 504 864	1 421 197
Övriga rörelseintäkter		2 001	2 000
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 506 865**	**1 423 197**
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-1 863 487	-1 472 857
Övriga externa kostnader		-14 481	-3 963
Personalkostnader	4	-93 678	-44 000
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-52 636	-52 636
Summa rörelsekostnader		**-2 024 282**	**-1 573 456**
Rörelseresultat		**-517 417**	**-150 259**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-224 250	-91 125
Summa finansiella poster		**-224 243**	**-91 125**
Resultat efter finansiella poster		**-741 660**	**-241 384**
Resultat före skatt		**-741 660**	**-241 384**
Årets resultat		**-741 660**	**-241 384**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	25 133 120	25 185 756
Summa materiella anläggningstillgångar		**25 133 120**	**25 185 756**
Summa anläggningstillgångar		**25 133 120**	**25 185 756**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		132 057	0
Övriga fordringar		11	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	59 112	64 498
Summa kortfristiga fordringar		**191 180**	**64 498**
Kassa och bank			
Kassa och bank		50 885	144 151
Summa kassa och bank		**50 885**	**144 151**
Summa omsättningstillgångar		**242 065**	**208 649**
SUMMA TILLGÅNGAR		**25 375 185**	**25 394 405**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 490 000	17 490 000
Upplåtelseavgifter		1 023 455	1 023 455
Fond för yttre underhåll		177 125	177 125
Summa bundet eget kapital		**18 690 580**	**18 690 580**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 472 929	-1 231 545
Årets resultat		-741 660	-241 384
Summa fritt eget kapital		**-2 214 589**	**-1 472 929**
Summa eget kapital		**16 475 991**	**17 217 651**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 405 000	7 905 000
Summa långfristiga skulder		**8 405 000**	**7 905 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		110 207	59 290
Skatteskulder		50 017	101 017
Övriga skulder		8 678	334
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	325 292	111 113
Summa kortfristiga skulder		**494 194**	**271 754**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**25 375 185**	**25 394 405**

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-741 660	-241 384
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		52 636	52 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-689 024**	**-188 748**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-132 057	0
Förändring av kortfristiga fordringar		5 375	1 953
Förändring av leverantörsskulder		50 917	-49 444
Förändring av kortfristiga skulder		171 523	-138 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-593 266**	**-374 718**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		500 000	350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**500 000**	**350 000**
Årets kassaflöde		**-93 266**	**-24 718**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		144 151	168 869
Likvida medel vid årets slut		**50 885**	**144 151**

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	0%
Fönsterrenovering	4%

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 i procent av balansomslutning.

Räntekänslighet (%)
Föreningens räntebärande skulder per balansdagen i procent av årets årsavgifter.

Sparande / kvm totalyta
Justerat resultat dividerat med total upplåten yta

Not 2 Nettoomsättning

	2023	**2022**
Årsavgifter bostäder	1 126 818	1 073 160
Hyra antenn	94 260	87 031
Hyror lokaler	283 786	261 006
	1 504 864	**1 421 197**

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2023	2022
Löpande underhåll	877 245	574 378
Vatten	79 994	38 901
Värme	344 947	276 243
El	100 672	138 621
Sophämtning	37 529	33 321
Sotning	8 838	0
Städning och renhållning	104 925	0
Kabel-TV	87 381	87 312
Förenings- och Serviceavgift	0	5 000
Brandskydd	0	36 637
Övriga fastighetskostnader	103 616	108 111
Administrativa kostnader	14 689	73 980
Försäkringspremier	53 634	51 946
Fastighetsskatt	50 017	48 407
	1 863 487	**1 472 857**

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	85 000	40 000
Sociala avgifter styrelsearvode	8 678	4 000
	93 678	**44 000**

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 036 411	28 036 411
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 036 411**	**28 036 411**
Ingående avskrivningar	-2 850 655	-2 798 019
Årets avskrivningar	-52 636	-52 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 903 291**	**-2 850 655**
Utgående redovisat värde	**25 133 120**	**25 185 756**
Taxeringsvärden byggnader	34 347 000	34 347 000
Taxeringsvärden mark	95 000 000	95 000 000
	129 347 000	**129 347 000**
Bokfört värde byggnader	15 958 671	16 011 307
Bokfört värde mark	9 174 449	9 174 449
	25 133 120	**25 185 756**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningsarvode	18 281	0
Bredband, kabel-tv	24 014	0
Försäkringspremie	16 817	0
Övrigt	0	64 498
	59 112	**64 498**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SEB 22233009	4,79	2024-10-28	600 000	600 000
SEB 20279834	4,79	2024-09-28	995 000	995 000
SEB 35142347	1,09	2026-06-28	960 000	960 000
SEB 31098955	0,92	2025-06-28	1 500 000	1 500 000
SEB 25822617	1,09	2026-06-28	500 000	500 000
SEB 20279796	4,93	2024-06-28	2 000 000	2 000 000
SEB 47648181	4,43	2024-04-28	500 000	0
SEB 47341582	4,08	2024-12-28	350 000	350 000
SEB 44841541	4,76	2024-10-28	1 000 000	1 000 000
			8 405 000	**7 905 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			5 445 000	5 445 000

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som långfristiga skulder, då de avser ha fortsatt belåning hos bank.

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränta	0	3 572
Värme	62 034	47 608
Redovisningsarvode	30 000	40 000
El	8 164	18 815
Grovsophämtning	0	1 118
Vatten och avfall	15 066	0
Lidingö Mark & Fastighet	66 021	0
Förutbetalda hyror och avgifter	144 007	0
	325 292	**111 113**

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	**9 000 000**

Stockholm 2024-05-14

Per André
Ordförande

Elisabeth Sundqvist

Dan Lindwall

Lennart Ulvskog

Paola Westerberg

Raymond Emtemark

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-

Stellan Hellström
Revisor