Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Näktergalen 25

Organisationsnummer 716419-7423

Räkenskapsåret 2024

Styrelsen för BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NÄKTERGALEN 25 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 208/2024- nr 209/2024)

Skatten, i form av fastighetsskatt, som föreningen betalar för år 2024 uppgår till 50.960 kronor.

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

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 Björn med samt Marina Ehn samt Marcus Ohlin med Alexandra von Szelle tillkommit; vilka hälsas varmt välkomna.

Underhåll

Förstärkning av grunden som gjordes under 2023 kommer vi att mäta först 2026.

Tester av brandsäkerheten. utförs regelbundet.

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.

Arbetet med hemsidan för föreningen har uppdaterats dock lite oregelbundet. Hemsidan är www.karlavagen17.se. Föreningens mailadress är info@karlavägen17.se.

Samtliga lägenheter utom nr 1001 och 1403 har 3-fas el indraget till elskåpet. En av dessa lägenheter uppdaterades våren 2025.

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. Installationen har påbörjats och beräknas vara slutförd i maj 2025.

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 först år 2026.

Den långsiktiga underhållsplanen framgår av hemsidan. Hissrenoveringen kommer att skjutas på framtiden på inrådan av hisskonsult och ansvarig för hissunderhållet. Under året har vi bytt serviceentreprenör.

Större händelser sedan årsskiftet

Föreningen har återbetalat lån om 200 000 kr sedan årsskiftet. Vissa underhållsåtgärder kommer att genomföras i april 2025.

Ekonomi

Föreningens ekonomi framgår av balansräkningen samt resultaträkningen.

Hypotekslånen uppgår till balansdag till 8 605 000 kronor, under våren 2025 har amortering gjorts med 200 000 kr.

Omsättningsdatum på respektive lån framgår av not 7.

Intäkterna för uthyrning av lokal samt 53G-antenn och teknikrum för Telia uppgick till 407 614 kronor vilket motsvarar 174 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 delvis tagits i anspråk för kostnader i yttre underhåll

Disposition av fritt eget kapital

Föreningen redovisar ett underskott på 67 940 kr kronor för verksamhetsåret. Styrelsen föreslår att detta underskott balanseras i ny räkning så att den ansamlade förlusten ökar och därefter uppgår till 2 308 918 kronor

Avgiftshöjningen som skedde 2023 samt optimering av värmesystemet har medfört att resultatet för föreningen förbättrats jfr tidigare år. Planerade underhållsåtgärder inom de närmaste åren beräknas inte belasta föreningen i högre utsträckning.

Flerårsöversikt (Tkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**
Nettoomsättning	1 591	1 505	1 423	1 417
Resultat efter finansiella poster	-68	-742	-241	58
Soliditet (%)	65,0	65,0	68,0	69,0
Årsavgift/ kvm bostadsrättsyta	507	483	460	460
Årsavgift / totala rörelseintäkter (%)	74	75	75	76
Räntekänslighet (%)	7	7	7	7
Sparande/ kvm totalyta	53	73	150	166
Skuldsättning/ kvm totalyta	3 337	3 259	3 065	2 929
Skuldsättning / kvm bostadsrättsyta	3 690	3 604	3 390	3 240
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	216	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	-1 473	-742	**16 476**
Disposition av föregående års resultat:				-742	742	**0**
I anspråktagande av fond för yttre underhåll			-151	151		**0**
Avsättning fond yttre underhåll			177	-177		**0**
Årets resultat					-68	**-68**
Belopp vid årets utgång	**17 490**	**1 023**	**203**	**-2 241**	**-68**	**16 408**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 240 978
årets förlust	-67 940
	-2 308 918

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-2 308 918
	-2 308 918

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 590 876	1 504 864
Övriga rörelseintäkter		7 127	2 001
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**1 598 003**	**1 506 865**
Rörelsekostnader			
Drifts- och fastighetskostnader	3	-1 235 515	-1 863 487
Övriga externa kostnader		-28 862	-14 481
Personalkostnader	4	-66 124	-93 678
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-52 636	-52 636
Summa rörelsekostnader		**-1 383 137**	**-2 024 282**
Rörelseresultat		**214 866**	**-517 417**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		15	7
Räntekostnader och liknande resultatposter		-282 821	-224 250
Summa finansiella poster		**-282 806**	**-224 243**
Resultat efter finansiella poster		**-67 940**	**-741 660**
Resultat före skatt		**-67 940**	**-741 660**
Årets resultat		**-67 940**	**-741 660**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	25 080 484	25 133 120
Summa materiella anläggningstillgångar		**25 080 484**	**25 133 120**
Summa anläggningstillgångar		**25 080 484**	**25 133 120**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		28 342	132 057
Övriga fordringar		326	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	64 917	59 112
Summa kortfristiga fordringar		**93 585**	**191 180**
Kassa och bank			
Kassa och bank		236 758	50 885
Summa kassa och bank		**236 758**	**50 885**
Summa omsättningstillgångar		**330 343**	**242 065**
SUMMA TILLGÅNGAR		**25 410 827**	**25 375 185**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		203 514	177 125
Summa bundet eget kapital		**18 716 969**	**18 690 580**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 240 978	-1 472 929
Årets resultat		-67 940	-741 660
Summa fritt eget kapital		**-2 308 918**	**-2 214 589**
Summa eget kapital		**16 408 051**	**16 475 991**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	8 605 000	8 405 000
Summa långfristiga skulder		**8 605 000**	**8 405 000**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		102 185	110 207
Skatteskulder		100 977	50 017
Övriga skulder		0	8 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	194 614	325 292
Summa kortfristiga skulder		**397 776**	**494 194**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**25 410 827**	**25 375 185**

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-67 940	-741 660
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		52 636	52 636
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		**-15 304**	**-689 024**
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		103 715	-132 057
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 120	5 375
Förändring av leverantörsskulder		-8 022	50 917
Förändring av kortfristiga skulder		-88 396	171 523
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-14 127**	**-593 266**
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		200 000	500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**200 000**	**500 000**
Årets kassaflöde		**185 873**	**-93 266**
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		50 885	144 151
Likvida medel vid årets slut		**236 758**	**50 885**

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

	2024	**2023**
Årsavgifter bostäder	1 183 262	1 126 818
Hyra antenn	100 404	94 260
Hyror lokaler	307 210	283 786
	1 590 876	**1 504 864**

Not 3 Drifts- och fastighetskostnader

	2024	2023
Löpande underhåll	150 746	877 245
Vatten	85 662	79 994
Värme	387 606	344 947
El	84 476	100 672
Sophämtning	43 232	37 529
Sotning	0	8 838
Städning och renhållning	86 362	104 925
Kabel-TV	96 056	87 381
Övriga fastighetskostnader	108 349	103 616
Administrativa kostnader	88 252	14 689
Försäkringspremier	53 814	53 634
Fastighetsskatt	50 960	50 017
	1 235 515	**1 863 487**

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	60 000	85 000
Sociala avgifter styrelsearvode	6 124	8 678
	66 124	**93 678**

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 036 411	28 036 411
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**28 036 411**	**28 036 411**
Ingående avskrivningar	-2 903 291	-2 850 655
Årets avskrivningar	-52 636	-52 636
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-2 955 927**	**-2 903 291**
Utgående redovisat värde	**25 080 484**	**25 133 120**
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	15 906 035	15 958 671
Bokfört värde mark	9 174 449	9 174 449
	25 080 484	**25 133 120**

Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode	18 281	18 281
Bredband, kabel-tv	24 322	24 014
Försäkringspremie	18 499	16 817
Övrigt	3 815	0
	64 917	**59 112**

Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SEB 22233009	2,46	2026-09-28	600 000	600 000
SEB 20279834	2,76	2025-09-28	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	3,74	2025-06-28	2 000 000	2 000 000
SEB 47648181	2,97	2025-04-28	500 000	500 000
SEB 47341582	2,84	2025-12-28	350 000	350 000
SEB 44841541	3,00	2025-10-28	1 000 000	1 000 000
SEB 48268765	4,21	2025-01-28	200 000	0
			8 605 000	**8 405 000**
Kortfristig del av långfristig skuld			6 545 000	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

	2024-12-31	2023-12-31
Värme	53 734	62 034
Redovisningsarvode	0	30 000
El	7 287	8 164
Vatten och avfall	18 965	15 066
Lidingö Mark & Fastighet	0	66 021
Förutbetalda hyror och avgifter	109 226	144 007
Ränta	5 402	0
	194 614	**325 292**

Not 9 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	9 000 000	9 000 000
	9 000 000	**9 000 000**

Stockholm

Per Andre
Ordförande

Elisabeth Sundqvist

Dan Lindwall

Lennart Ulvskog

Paola Westerberg

Raymond Emtemark

Min revisionsberättelse har lämnats

Stellan Hellström
Revisor