



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Näktergalen 18



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Näktergalen 18

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2015 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-03-19 och nuvarande stadgar registrerades 2018-06-21 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Samfälligheten Lugnet. Föreningens andel är 5,5 procent. Samfälligheten förvaltar anläggningens driftskostnader inklusive marginal för kommande avveckling. .

Styrelsen

Per Niclas Lindgren	Ordförande
Selma Bacevac	Sekreterare
André Gustav Johannes Borgenberg	Kassör
Per Martin Jonasson	Fastighetsansvarig
Ann-Christin Terése Buch	Ledamot

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Andrea Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

Valberedning

Aneta Budimir

Katarina Lewandowski

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-25.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Näktergalen 18	2008	Malmö

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträttsavtalet skrivs om 2028.

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1978 och består av 4 flerbostadshus.

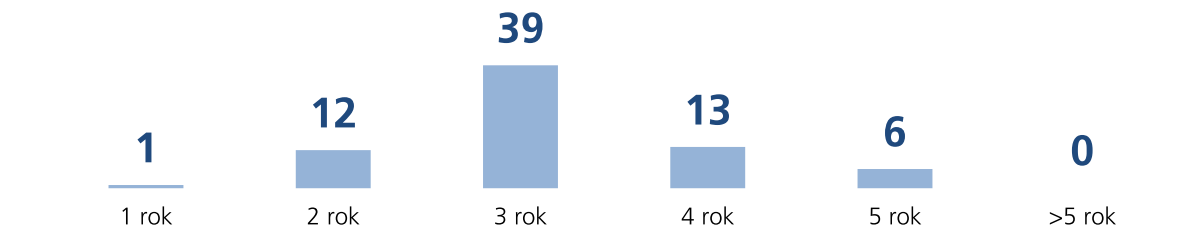
Värdeåret är 1978.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 6 797 m², varav 6 010 m² utgör lägenhetsyta och 787 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt samt 7 lägenheter med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Tvättstuga och torkrum	2 st
Cykelförråd	4 st
Torkrum	1
Mangelrum	1
Styrelserum	1
Vaktmästarbostad	1

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2045.
Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering av hyreslägenhet	2020	Badrum och kök
Spillvattenledningar	2019	Spolning och filmning.
Automatisk öppningsfunktion för cykelförråd.	2019	Ny utrustning.
Renovering kök i hyreslägenhet.	2019	På grund av slitage.
Armatyrbyte	2018	Byte av belysning i trapphus, vind, källare och garage.
Kameraövervakning	2018	Uppdatering av samtliga kameror
Garageport	2018	Byte av garageporten.
OVK	2017	Besiktning och rensning av ventilationssystem.
Styrelserum	2016	Nytt styrelserum inrett i tidigare dammsugsrum.
Tappvattenbyte	2016 - 2017	Det gamla systemet har plomberats och nya ytliggande rör har installerats i hela fastigheten, källare och lägenheter.
Byte av varmvattenväxlare	2015	Balkongfronterna har renoverats.
Fasadrenovering	2015	
Byte av cirkulationspump	2014	
Fönsterbyte	2014	
Fällt 8 träd	2014	Vi har bytt samtliga fönster i hela fastigheten till moderna dreh-kipp fönster med öppet läge och vädringsläge. Vi har fällt de stora träd som omringade gården för att undvika skador från rotsystemet på ytskikt i källaren.
Åtgärdat termostater och elementventiler	2014	Vi har sett över alla felanmälda element och åtgärdat dessa i lägenheterna.
Uppdaterat vårt låssystem	2014	Förbättrad hantering av taggar.
Planerat underhåll	År	Kommentar
Översyn innergården	2020	Omläggning av tätskikt på innergård och markläggning.
Spillvattenledningar	2021	Relining.
Ställa upp små miljöhus	2022	Initialt för matavfallsinsamling och senare för restavfall. Åtgärd inte definitivt beslutad.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Klottersanering	Klottrets Fiende No 1
Teknisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum
Bredband	Ownit
El, fjärrvärme	E.On
Service tvättmaskin	Bengtssons Tvättmaskins Service
Service garageport	SBH Portservice AB
Service hiss	Inspecta, Hiss i Skåne
Lås	SafeTeam Lås-Borgström
Brandskydd	Örestads Brandtjänst
Vatten, avlopp, matavfallshantering	VA Syd
Service sopsug	LP Maskin & Sopteknik
Skadedjurssanering	Anticimex
Kabel-tv	Bredbandsbolaget
Service spillvattensystem	Avloppsjouren

Föreningens ekonomi

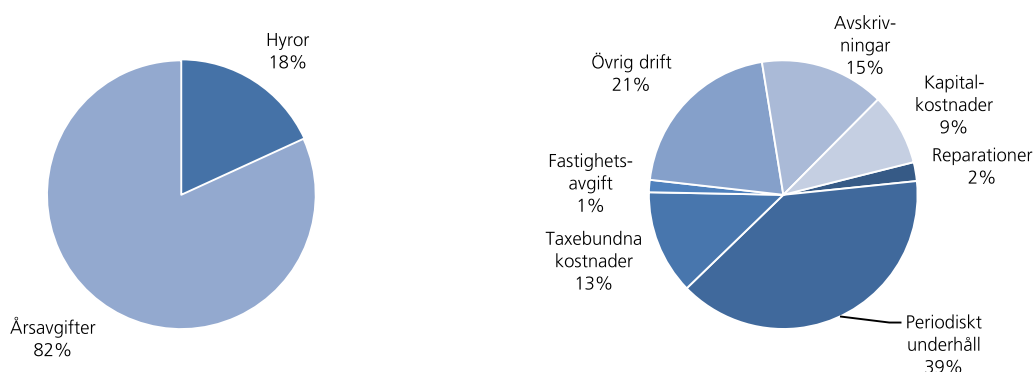
Under 2021 kommer tre banklån att läggas om. Det första med förnyelsedatum 2021-03-01 är förhandlat att förnyas med en ränta på 0,9%, vilket är väsentligt lägre än den ränta som gäller fram till det datumet. Vidare kommer det lånet att utökas med tre miljoner SEK. Det görs som en följd av projektet för innergården, och var en planerad utökning givet de kostnader som var kända för det projektet. Då föreningen har haft kapital för att finansiera projektet, har kompletteringen av lånet kunnat avvakta till ordinarie datum för omläggning. Lånets nuvarande amorteringsnivå kommer också att ses över i samråd med banken. De två övriga lånen som ska läggas om i slutet av april respektive maj kommer enligt underlag från offerter att få en något lägre räntenivå än nuvarande.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2021 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2025.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 464 126	5 292 836
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 869 394	4 901 445
Finansiella intäkter	58	32
Ökning av kortfristiga skulder	1 087 154	89 225
	5 956 606	4 990 702
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	5 995 439	3 164 306
Finansiella kostnader	680 643	730 218
Ökning av kortfristiga fordringar	0	12 252
Minskning av långfristiga skulder	912 636	912 636
	7 588 718	4 819 412
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	3 832 013	5 464 126
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-1 632 113	171 290

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Planering, upphandling och genomförande av projekt för byte av tätskikt samt uppförande av ny innergård har varit den mest väsentliga händelsen under året. Projektet som genomförts som en totalentreprenad av Servicekuben AB har även inkluderat reparation av ett antal balkonger och betongpelare i garaget. Projektet kommer avslutas under de första månaderna av 2021. En radonmätning har genomförts i fastigheten i samverkan med Bredablick. En av hyreslägenheterna har fått båda badrummen samt delar av köket renoverade, då det förelåg ett stort behov av detta. En bostadsrätt skadades under året svårt i en brand. Föreningens försäkring har trätt in och täckt renoveringen, med en kostnad för självrisk och åldersavdrag för föreningen. Renoveringen kommer att avslutas under början av 2021.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 63 st
Överlåtelse under året: 7 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 97
Tillkommande medlemmar: 16
Avgående medlemmar: 18
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 95

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	729	722	778	777
Hyrer/m ² hyresrättsyta	489	489	674	665
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 435	7 602	8 378	8 558
Elkostnad/m ² totalyta	18	23	32	24
Värmekostnad/m ² totalyta	84	89	82	93
Vattenkostnad/m ² totalyta	31	29	23	34
Kapitalkostnader/m ² totalyta	100	107	129	146
Soliditet (%)	60	62	61	61
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-2 980	-182	-957	-517
Nettoomsättning (tkr)	4 863	4 894	4 885	4 866

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 010 m² bostäder och 787 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	80 740 702	0	0	80 740 702
Upplåtelseavgifter	4 905 821	0	0	4 905 821
Fond för yttre underhåll	4 233 443	942 177	-226 691	3 517 957
S:a bundet eget kapital	89 879 966	942 177	-226 691	89 164 480
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-22 509 186	-942 177	44 486	-21 611 495
Årets resultat	-2 979 589	-2 979 589	182 205	-182 205
S:a ansamlad förlust	-25 488 775	-3 921 766	226 691	-21 793 700
S:a eget kapital	64 391 191	-2 979 589	0	67 370 780

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-2 979 589
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-21 567 009
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-942 177
summa balanserat resultat	-25 488 775

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråk tas
att i ny räkning överförs

3 095 894
-22 392 881

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 863 030	4 893 927
Övriga rörelseintäkter	Not 3	6 364	7 518
Summa rörelseintäkter		4 869 394	4 901 445
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-5 480 701	-2 616 962
Övriga externa kostnader	Not 5	-427 943	-456 865
Personalkostnader	Not 6	-86 795	-90 479
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 172 958	-1 189 158
Summa rörelsekostnader		-7 168 398	-4 353 464
RÖRELSERESULTAT		-2 299 004	547 981
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-680 643	-730 218
Summa finansiella poster		-680 585	-730 186
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 979 589	-182 205
ÅRETS RESULTAT		-2 979 589	-182 205

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	102 856 120	104 024 940
Inventarier	Not 9	9 312	13 451
Summa materiella anläggningstillgångar		102 865 432	104 038 391
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		102 865 432	104 038 391
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	3 679 712	5 310 275
Summa kortfristiga fordringar		3 679 712	5 310 275
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		193 602	195 152
Summa kassa och bank		193 602	195 152
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 873 314	5 505 427
SUMMA TILLGÅNGAR		106 738 746	109 543 818

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		85 646 523	85 646 523
Fond för yttre underhåll	Not 11	4 233 443	3 517 957
Summa bundet eget kapital		89 879 966	89 164 480
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 509 186	-21 611 495
Årets resultat		-2 979 589	-182 205
Summa fritt eget kapital		-25 488 775	-21 793 700
SUMMA EGET KAPITAL		64 391 191	67 370 780
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	22 190 749	33 178 833
Summa långfristiga skulder		22 190 749	33 178 833
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	18 291 333	8 215 885
Leverantörsskulder		1 266 377	225 835
Skatteskulder		11 873	8 181
Övriga skulder		41 301	40 601
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	545 923	503 703
Summa kortfristiga skulder		20 156 807	8 994 205
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		106 738 746	109 543 818

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Bredband	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	3 969 342	3 930 715
Hyror bostäder	661 640	660 905
Hyror garage	219 375	285 375
Bredbandsintäkter	12 600	12 600
Avgift andrahandsuthyrning	0	4 262
Öresutjämning	73	71
	4 863 030	4 893 927

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Återbäring försäkringsbolag	4 964	0
Övriga intäkter	1 400	7 518
	6 364	7 518

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	35 855	30 214
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 729	0
	Snöröjning/sandning	0	3 525
	Hissbesiktning	7 263	7 009
	Myndighetstillsyn	28 750	0
	Gemensamma utrymmen	0	415
	Serviceavtal	30 242	20 793
	Förbrukningsmateriel	706	120
	Störningsjour och larm	625	0
	Brandskydd	6 500	244
		113 670	62 320
	Reparationer		
	Hyseslägenheter	0	4 213
	Brf Lägenheter	5 295	6 782
	Tvättstuga	26 524	16 090
	Sophantering/återvinning	0	1 856
	Entré/trapphus	10 987	4 104
	Lås	4 105	10 974
	VVS	48 959	23 349
	Ventilation	0	1 120
	Elinstallationer	23 484	799
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	4 159	1 653
	Hiss	26 806	21 846
	Fönster	4 438	9 530
	Mark/gård/utemiljö	18 790	2 989
	Skador/klotter/skadegörelse	0	6 250
		173 547	111 555
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	2 855 750	57 980
	Hyseslägenheter	240 144	0
	Entré/trapphus	0	84 576
	VVS	0	42 135
	Garage/parkering	0	42 000
		3 095 894	226 691
	Taxebundna kostnader		
	El	121 949	159 147
	Värme	571 707	601 624
	Vatten	212 077	194 687
	Sophämtning/renhållning	81 475	125 228
	Grovsopor	0	6 543
		987 208	1 087 229
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	65 130	62 888
	Tomträttsavgäld	841 400	841 400
	Samfällighetsavgift	0	23 291
	Bredband	86 753	88 181
		993 283	1 015 760
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	117 099	113 407
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	5 480 701	2 616 962

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Medlemsinformation	0	325
	Tele- och datakommunikation	613	0
	Inkassering avgift/hyra	2 700	1 700
	Hyresförluster	16	0
	Revisionsarvode extern revisor	12 688	12 688
	Föreningskostnader	2 438	844
	Styrelseomkostnader	0	837
	Förvaltningsarvode	369 980	364 275
	Administration	4 490	4 522
	Korttidsinventarier	14 886	0
	Konsultarvode	13 483	65 164
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 650	6 510
		427 943	456 865

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	68 250	70 249
	Sociala kostnader	18 545	20 230
		86 795	90 479

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	1 168 820	1 168 820
	Förbättringar	0	16 200
	Inventarier	4 139	4 139
		1 172 958	1 189 158

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	112 042 548	112 042 548
	Utgående anskaffningsvärde	112 042 548	112 042 548
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-8 017 608	-6 832 589
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 168 820	-1 185 020
	Utgående avskrivning enligt plan	-9 186 428	-8 017 608
	Planenligt restvärde vid årets slut	102 856 120	104 024 940
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	68 564 000	68 564 000
	Taxeringsvärde mark	54 000 000	54 000 000
		122 564 000	122 564 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	121 000 000	121 000 000
	Lokaler	1 564 000	1 564 000
		122 564 000	122 564 000
	Fastigheten är upplåten med tomträtt.		
Not 9	INVENTARIER	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	41 388	41 388
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	41 388	41 388
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-27 937	-23 798
	Årets avskrivningar enligt plan	-4 139	-4 139
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-32 076	-27 937
	Redovisat restvärde vid årets slut	9 312	13 451
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	41 301	41 301
	Klientmedel hos SBC	3 638 411	5 268 974
		3 679 712	5 310 275

Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	3 517 957	3 428 517
	Reservering enligt stadgar	942 177	942 177
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-226 691	-852 737
	Vid årets slut	4 233 443	3 517 957

Not 12	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	SEB	0,920 %	5 000 000	5 000 000	2021-04-28
	SEB	0,920 %	8 500 000	8 500 000	2021-05-28
	Handelsbanken	1,460 %	14 887 500	14 887 500	2022-03-30
	Handelsbanken	5,190 %	4 791 333	5 703 969	2021-03-01
	SEB	0,830 %	7 303 249	7 303 249	2023-05-28
	Summa skulder till kreditinstitut		40 482 082	41 394 718	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-18 291 333	-8 215 885	
			22 190 749	33 178 833	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 35 918 902 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	50 000 000	50 000 000

Not 14	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	66 450	66 450
	Sociala avgifter	20 879	20 879
	Ränta	24 573	28 908
	Avgifter och hyror	434 021	387 466
		545 923	503 703

Not 15	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Arbetet med byte av tätskikt inklusive renovering av innergården som påbörjades under hösten 2020, kommer slutföras under de inledande månaderna av 2021. Bland annat handlar det om plantering av nya buskar och träd, som kommer att ske när klimatet är mer optimalt för detta. Vidare var olika andra åtgärder i projektplanen redan initialt beräknade att avslutas under början av 2021.

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 19 / 5 2021



Per Niclas Lindgren
Ordförande



Selma Bacevac
Sekreterare



André Gustav Johannes Borgenberg
Kassör



Per Martin Jonasson
Fastighetsansvarig



Ann-Christin Terése Buch
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 21 / 5 2021
KPMG AB



Andrea Åkesson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Näktergalen 18, org. nr 769618-0046

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Näktergalen 18 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat 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.

Styrelsens 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 utvärderar, 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 18 för år 2020 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 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.

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 den 21 maj 2021

KPMG AB



Andrea Åkesson

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se