

Brf Näktergalen
Org. nr 747000-0709

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
förvaltningsberättelse	1
resultaträkning	4
balansräkning	6
noter ned redovisningsprinciper	8

3962

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF NÄKTERGALEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisningen för verksamhetsåret 2019

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1932-08-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1932-08-15 och nuvarande stadgar 2003-09-08 hos Bolagsverket.
Föreningen är ett privatbostadsföretag (kallades tidigare äkta bostadsrättsförening)
Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Dina Försäkringar AB.
Föreningen har sitt säte i Trelleborg.

Fakta om fastigheten

Fastigheten, Näktergalen 9, förvärvades 1932. Byggnaden uppfördes 1933 vilken också är fastighetens värdeår. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 876 kvm, varav 876 kvm utgör lägenhetsyta. Byggnaden uppvärms med gas.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 16 Lägenheter med bostadsrätt. 2 lägenheter har överlåtits under året.

Styrelse

Linda Jeppsson	Ledamot
Bengt Olsson	Ledamot
Jimmy Skott	Ledamot
Éva Szalai	Ledamot
Anders Andersson	Suppleant
Åsa Olsson Hedengran	Suppleant

Revisorer

Ordinarie: Malou Nevhage
Suppleant Karin Mohlin

Föreningsfrågor

Ordinarie årsmöte hölls den 26 juni 2019. På mötet valdes den nya styrelsen: Anders Andersson (Suppleant), Linda Jeppsson ledamot), Åsa Hedengran Olsson (suppleant), Jimmy Skott (ledamot), Bengt Olsson (ledamot) och Éva Szalai (ledamot). Föreningsstämman valde Malou Nevhage till revisor och Karin Mohlin till revisorssuppleant. På årsmötet röstades även fram förslaget att omarbета stadgarna efter mönster från Bostadsrätterna och att föreningen ska ta ut en avgift i samband med andrahandsuthyrning. Styrelsen höll konstituerande styrelsemöte den 15 augusti där Éva Szalai valdes till ordförande.

Extra föreningsstämma hölls den 11 september där närvarande röstade igenom förslaget om omarbetade stadgar samt tillägget om avgift i samband med andrahandsuthyrning. Den 6 december 2019 registrerades de nya stadgarna hos Bolagsverket. På extra föreningsstämman röstade de närvarande emot en medlems önskan att bygga om en del av vinden till boyta.

Under det gångna året har styrelsen, utöver det löpande underhållet, hanterat följande händelser:

- Två nya medlemsansökningar (Ida Persson och Marie-Louise Harletun ska vara välkomna) efter två lägenhetsförsäljningar (Annette Berglund och Jimmy Skott)
- Obetalda månadsavgifter med ett belopp som vid årsskiftet uppgick till 14 079 kr. *2020 1 em 6k.* Avbetalningsplan är upprättad och skulden förväntas bli färdigbetald i november 2019. Medlemmens bank är informerad.
- Oroligheter på gården och i trapphuset Ripagatan 43B ledde till polisanmälan - anmälan har inte lett till åtgärd - och ett beslut om att ta bort portkoden. I samband med oroligheterna och polisanmälan har en medlem blivit muntligt och skriftligt informerad om de regler som gäller för användning av bostadsrätten samt de grunder som kan leda till förverkande. Stadgar för Brf Näktergalen §44,45,49 och 50.
- Uppfräschning av gården under våren.
- Styrelsen inväntar offert från företaget Assemblin för fortsatt arbete med stambytet. Offerten gäller Ripagatan 43A och Ripagatan 43B. På Ripagatan 43B har hälften av lägenheterna nya stammar sedan tidigare.
- Byte av elmätare i huset, utförd av Trelleborgs Kommun.

Trelleborg den 14 maj 2019 Vid pennan Éva Szalai

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Jörgen Johansson, Allegat Redovisningsbyrå.

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde var under året 7 680 000:-, den är försäkrad till fullvärde.

Ekonomi

Resultatet av föreningens verksamhet samt dess ekonomiska ställning per den 31 december 2019 framgår av bifogade resultat- och balansräkning. Föreningen använder de nya, och tvingande K2-reglerna. Enligt dessa får inga avskrivningar göras på reparationer och renoveringar utan de måste kostnadsföras direkt.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	629	585	583	585
Resultat före bokslutsdisp och skatt, tkr	-175	-173	-33	-455
Soliditet, %	0	0	0	0

Förändringar eget kapital

	Disposition av föregående års resultat			
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	enl. stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	44 830	0	0	44 830
Yttre fond	89 239	23 040	0	66 199
S:a bundet eget kapital	134 069	23 040	0	111 029
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 322 348	-23 040	-190 470	-2 108 838
Årets resultat	-197 025	-197 025	190 470	-190 470
S:a ansamlad förlust	-2 519 373	-220 065	0	-2 299 308
S:a eget kapital	-2 385 304	-197 025	0	-2 188 279

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-197 025
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 188 279
avsättning till yttre fond	-23 040
summa balanserat resultat	-2 519 373
Styrelsen föreslår följande disposition; att i ny räkning överföra	-2 519 373

Resultaträkning per den 31 december 2019

	2019	2018
Nettoomsättning		
Årsavgifter	626 475	583 587
Överlåtelseavgift	2326	1138
Summa nettoomsättning	628 801	584 725
Kostnader		
Värmekostnader	-165 678	-197 709
Elkostnader	-21 823	-17 758
Vatten och avlopp	-43 618	-49 886
Renhållning	-15 263	-17 522
Städning, entreprenad	-44 352	-39 032
Reparation och underhåll byggnad	-34 494	-83 987
Reparation VVS	-289 577	-180 185
Reparation värmeanläggning	-12 134	0
Kabel-TV	-22 568	-21 764
Övriga kostnader	-5 396	-3 204
Ekonomisk förvaltning	-16 885	-18 170
Konsultarvode	-2 210	-3 250
Fastighetsförsäkring	-15 609	-14 782
Fastighetsskatt	-22 032	-17 163
Personalkostnader		
Styrelsearvode	-5 256	-10 212
Resultat före avskrivningar	-88 094	-89 899
Avskrivning av anläggningstillgång, not 1		
Avskrivning byggnad	-13 008	-13 008
Rörelseresultat	-101 102	-102 907
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	0	10
	0	10

BRF NÄKTERGALEN
747000-0709

	2019	2018
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-94 120	-68 138
Bankkostnader	-1 803	-19 435
	<u>-95 923</u>	<u>-87 573</u>
 Årets resultat	 -197 025	 -190 470

Balansräkning per den 31 december 2019

Tillgångar	2019	2018
Omsättningstillgångar		
Bankmedel	656 881	1 043 472
Skattekonto	-2 211	91
Handkassa	154	154
Förutbetalda kostnader	13 762	13 214
Obetalda årsavgifter	9 053	0
Skattefordran	4 500	9 369
Summa omsättningstillgångar	682 139	1 066 300
 Anläggningstillgångar		
Fastighet, not 2	616 405	629 413
Summa anläggningstillgångar	616 405	629 413
 Summa tillgångar	1 298 544	1 695 713
 Skulder och eget kapital		
Skulder		
Långfristiga skulder		
Swedbank Hypotek, not 3	2 979 885	3 568 845
	2 979 885	3 568 845
 Kortfristiga skulder		
Swedbank Hypotek kortfristig del, not 3	588 948	60 850
Upplupna kostnader	54 798	198 776
Upplupna utgiftsräntor	3 767	3 651
Förutbetalda årsavgifter	56 450	51 870
	703 963	315 147
 Summa skulder	3 683 848	3 883 992

BRF NÄKTERGALEN
747000-0709

	2019	2018
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	44 830	44 830
Yttre fond, not 4	89 239	66 199
	<u>134 069</u>	<u>111 029</u>
 Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-2 299 308	-2 091 675
Avsättning till yttre fond, not 4	-23 040	-17 163
Årets förlust	-197 025	-190 470
	<u>-2 519 373</u>	<u>-2 299 308</u>
 Summa eget kapital	-2 385 304	-2 188 279
 Summa skulder och eget kapital	1 298 544	1 695 713

Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden.

Reservering till yttre fond enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Not 1

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungligt anskaffningsvärde och beräknad ekonomisk livslängd.

Följande avskrivningar har gjorts:

	<u>Avskrivning</u>	<u>Bokfört värde</u>	<u>Tid</u>
Byggnad	13 008	616 405	100 år

Not 2

Byggnad	20191231	20181231
----------------	-----------------	-----------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	936 592	936 592
Utgående anskaffningsvärde	936 592	936 592

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	307 179	294 171
Årets avskrivning enligt plan	13 008	13 008
Utgående avskrivning enligt plan	320 187	307 179

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	7 680 000	5 721 000
------------------------	-----------	-----------

Not 3

Föreningens lån:

	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>	<u>Villkorsändring</u>
Swedbank Hypotek, 2753457874	2,51%	260 850	2022-04-25
Swedbank Hypotek, 2855024325	1,67%	495 000	2020-05-25
Swedbank Hypotek, 2855212821	2,98%	913 323	2021-06-23
Swedbank Hypotek, 2950752770	2,94%	1 390 910	2028-08-25
Swedbank Hypotek, 2857289116	1,75%	508 750	2024-02-23
		3 568 833	

BRF NÄKTERGALEN
747000-0709

	20191231	20181231
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	495 000	515 000
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	2 879 686	1 196 763

495 000:- av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långsiktig karaktär och lånen omsätts vid förfall.

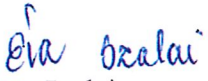
Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	20191231	20181231
Ställda säkerheter	3 651 000	3 651 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 4

Yttre fonden tillförs årligen 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet var under året 7 680 000:- och avsättningen uppgick till 23 040:-. Fonden uppgår till 89 239:- vid årets slut.

Trelleborg den 2020-06-11


Éva Szalai

Bengt Olsson



Linda Jeppsson

~~Felicia Engdahl~~

Min revisionsberättelse har avgivits

Trelleborg den 
2020-06-11

Malou Nevhage



Revisionsberättelse för Brf Näktergalen, 747000-0162, verksamhetsåret 2019

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Årsredovisningen är uppgjord enligt gällande redovisningssed.

Jag tillstyrker:

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs

att resultatet disponeras i enlighet med förslaget i förvaltningsberättelsen

att styrelsen och ledamöter beviljas ansvarsfrihet för den tid årsredovisningen omfattar

Trelleborg den 2020-06-11



Malou Nevhage

Granskning har utförts enligt bästa förmåga, då jag ej besitter utbildning inom revision. /M.