

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Näktergalen 4

726000-4036

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Näktergalen 4 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

Bostadsrättsföreningen Näktergalen 4 har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmar för nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1947-04-01.

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

#### Föreningens byggnad

Föreningen äger fastigheten Näktergalen 4 som uppfördes 1948. Fastigheten består av 90 lägenheter samt 17 lokaler för uthyrning.

Adresser: Lovisagatan 25-33, Jönköping

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad. Försäkringen innefattar brandskada, vattenskada, inbrott, maskinskada, styrelseansvar, ohyra samt bostadsrättstillägget för samtliga lägenheter.

Föreningens bostäder fördelar sig enligt följande:

Antal	rok
1	1
58	2
18	3
13	4
<b>90</b>	

Total bostadsyta är 5 926 m<sup>2</sup> och fastighetens areal är 9 350 m<sup>2</sup>.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

#### Bilplatser

I föreningen finns 81 p-platser och 8 mc-platser samt 10 elbilsladdare.

#### Förråd

I föreningen finns 17 st förråd.

### *Förvaltning*

Den tekniska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av HSB FastighetsFörvaltning Göta AB och den ekonomiska och administrativa förvaltningen har ombesörjts av AB Jönköpingsbostäder.

### *Övriga avtal av väsentlig art*

Securitas har hand om bevakningen. 3 och Telia hyr för mobilmaster på hus 25 och 33.

Föreningen har en 30 årig underhållsplan.

## **Föreningsfrågor**

### *Medlemsinformation*

Föreningen hade vid årets slut 111 medlemmar. Det är 1 st andrahandsuthyrning.

### *Gemensamma utrymmen*

Det finns ett övernattningsrum och hobbyrum.

### *Överlåtelser*

90 st bostadsrätter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 överlåtelser skett. Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift om högst 2,5% av prisbasbeloppet enligt lagen (1962:381) om allmän försäljning. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med högst 1% av prisbasbeloppet.

### *Styrelseledamöter*

Kerstin Karlsson	Styrelseordförande
Pia Persson	Ledamot
Håkan Palmér	Ledamot
Erika Ottaeus	Ledamot
Johan Lindkvist	Ledamot
Adam Lundberg	Suppleant
Bengt Gunnarsson	Suppleant
Angela Wenander	Suppleant

Styrelsen har under året haft 13 protokollförda sammanträden.

### *Firmatecknare*

Firman tecknas av styrelsen alternativt två ledamöter i förening.

### *Revisorer*

Ordinarie: Auktoriserad revisor Jonas T Bernerson  
Suppleant: Auktoriserad revisor Viktor Friberg

### *Valberedning*

Peter Abrahamsson  
Patrik Strandberg

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret har följande investeringar och underhåll utförts:  
Installering av nytt fjärrvärmeaggregat.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	4 401	4 238	4 172	4 257
Resultat efter finansiella poster	383	-1 712	-10	888
Soliditet (%)	2,73	1,07	7,30	9,57
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	665	663	658	659
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	89,50	92,06	92,79	91,59
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 287	3 397	3 506	2 703
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 546	3 664	3 782	2 915
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,50	1,49	2,09	3,19
Räntekänslighet (%)	5,33	5,53	5,75	4,43
Sparande per kvm (kr/kvm)	314	259	238	273
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	164	168	176	140
Driftskostnad (kr/kvm)	284	289	309	273

## Förändringar i eget kapital

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	155 710	853 030	955 554	-1 712 252	<b>252 042</b>
Disposition av föregående års resultat:		-600 000	-1 112 252	1 712 252	<b>0</b>
Årets resultat				382 882	<b>382 882</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>155 710</b>	<b>253 030</b>	<b>-156 698</b>	<b>382 882</b>	<b>634 924</b>

I enlighet med stadgarna skall en avsättning till fond för yttre underhåll ske årligen med minst 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

ansamlad förlust	-156 698
årets vinst	382 882
	<b>226 184</b>

disponeras så att	
Avsättning yttre underhåll	200 000
i ny räkning överföres	26 184
	<b>226 184</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Avgifter och hyror	2	4 401 352	4 238 264
Övriga intäkter		182 953	56 214
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 584 305</b>	<b>4 294 478</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-2 729 822	-4 504 720
Administrationskostnader	4	-186 183	-174 298
Löner och ersättningar	5	-145 138	-138 588
Avskrivningar av byggnader		-863 305	-862 976
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 924 448</b>	<b>-5 680 582</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>659 857</b>	<b>-1 386 104</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		38 511	3 430
Räntekostnader		-315 486	-329 578
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-276 975</b>	<b>-326 148</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>382 882</b>	<b>-1 712 252</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>382 882</b>	<b>-1 712 252</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	20 358 236	21 221 541
Inventarier, verktyg och installationer	7	98 610	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 456 846</b>	<b>21 221 541</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 456 846</b>	<b>21 221 541</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		155 884	113 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		167 924	116 983
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>323 808</b>	<b>230 596</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 508 143	2 134 335
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 508 143</b>	<b>2 134 335</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 831 951</b>	<b>2 364 931</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 288 797</b>	<b>23 586 472</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		155 710	155 710
Fond för yttre underhåll		253 030	853 030
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>408 740</b>	<b>1 008 740</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-156 698	955 554
Årets resultat		382 882	-1 712 252
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>226 184</b>	<b>-756 698</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>634 924</b>	<b>252 042</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	16 512 396	18 622 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>16 512 396</b>	<b>18 622 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	4 500 000	3 089 896
Fond inre reparation		721 163	684 290
Leverantörsskulder		213 954	265 200
Skatteskulder		9 160	5 994
Övriga skulder		90 492	86 488
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		606 708	580 062
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 141 477</b>	<b>4 711 930</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>9</b>	<b>23 288 797</b>	<b>23 586 472</b>

## Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01  
-2023-12-31

2022-01-01  
-2022-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

382 882

-1 712 252

Justeringar för avskrivningar

863 305

862 976

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**1 246 187**

**-849 276**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar

-93 212

-123 847

Förändring av leverantörsskulder

-51 246

-895 106

Förändring av kortfristiga skulder

70 689

-1 581

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**1 172 418**

**-1 869 810**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

-98 610

-1 378 402

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-98 610**

**-1 378 402**

### Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-700 000

-700 000

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-700 000**

**-700 000**

**Årets kassaflöde**

**373 808**

**-3 948 212**

**Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

2 134 335

6 082 547

**Likvida medel vid årets slut**

**2 508 143**

**2 134 335**



## 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. (K2)

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	90
Standardförbättringar	20-33
Markanläggningar	20

#### Fond för yttre underhåll

Föreningens fond för yttre underhåll klassificeras som bundet eget kapital. Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

#### 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 (%)

Eget kapital dividerat med totala tillgångar, visar på långsiktig betalningsförmåga.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Genomsnittlig skuldränta, %

Årets räntekostnader dividerat med genomsnittliga räntebärande skulder.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

## Not 2 Avgifter och hyror

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 943 548	3 926 838
Hyor lägenheter	52 840	69 680
Hyor lokaler	195 964	143 349
Hyor bilplatser	209 000	98 397
	<b>4 401 352</b>	<b>4 238 264</b>

I föreningens årsavgifter ingår el, vatten, värme, tv och internet.

## Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
<b>Driftskostnader</b>		
El	108 870	146 177
Värme	754 357	742 995
Vatten	185 645	186 666
Renhållning	175 097	176 301
Försäkring	79 998	80 501
Kabel-TV	166 994	166 875
Förbrukningsmaterial	24 796	32 521
Fastighetsskötsel entreprenad	244 918	241 116
Övriga fastighetskostnader	16 159	0
Städning	2 171	2 076
Bevakningskostnader	45 568	0
OVK	0	13 952
Övr.driftskostnader	0	56 992
Internet	1 375	1 560
Snöröjning och sandning	8 700	0
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>1 814 648</b>	<b>1 847 732</b>

### Reparationer och underhåll

Löpande underhåll	757 844	2 505 958
	<b>757 844</b>	<b>2 505 958</b>
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift	157 330	151 030
<b>Summa fastighetskostnader</b>	<b>2 729 822</b>	<b>4 504 720</b>

### Not 4 Administrationskostnader

	2023	2022
Ekonomisk förvaltning	138 586	131 741
Revision	13 750	13 000
Övriga förvaltningskostnader	33 847	29 557
<b>Summa</b>	<b>186 183</b>	<b>174 298</b>

### Not 5 Löner och ersättningar

	2023	2022
Styrelsearvoden	116 583	111 353
Arbetsgivaravgifter	28 555	27 235
<b>Summa</b>	<b>145 138</b>	<b>138 588</b>

### Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärde Byggnader	35 174 409	30 689 757
Årets anskaffning	0	4 484 652
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>35 174 409</b>	<b>35 174 409</b>
Ingående avskrivningar	-13 952 868	-13 089 563
Årets avskrivningar	-863 305	-863 305
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 816 173</b>	<b>-13 952 868</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 358 236</b>	<b>21 221 541</b>
Taxeringsvärden byggnader	47 732 000	47 732 000
Taxeringsvärden mark	29 700 000	29 700 000
	<b>77 432 000</b>	<b>77 432 000</b>

### Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Anskaffningsvärden inventarier	1 029 630	1 029 630
Inköp	98 610	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 128 240</b>	<b>1 029 630</b>
Ingående avskrivningar	-1 029 630	-1 029 630
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 029 630</b>	<b>-1 029 630</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>98 610</b>	<b>0</b>

### Not 8 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
300426	3,91	2028-04-30	2 389 896	2 779 896
280355	1,87	2026-12-01	7 122 500	7 432 500
291018	0,58	2024-04-30	4 500 000	4 500 000
293273	0,79	2025-09-30	7 000 000	7 000 000
			<b>21 012 396</b>	<b>21 712 396</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 500 000	3 089 896

Lån med villkorsändring under nästkommande år klassificeras som kortfristig skuld.

### Not 9 Ställda säkerheter

Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter.

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	23 640 000	23 640 000
	<b>23 640 000</b>	<b>23 640 000</b>

Underskrifter:

Jönköping

Kerstin Karlsson  
Ordförande

Pia Persson

Håkan Palmér

Erika Ottaeus

Johan Lindkvist

Min revisionsberättelse har lämnats

Jonas T Bernerson  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
27.04.2024 07:15

SENT BY OWNER:  
Ann Lilja · 25.04.2024 09:28

DOCUMENT ID:  
HygWQLtv-C

ENVELOPE ID:  
rkWQYwZ0-HygWQLtv-C

DOCUMENT NAME:  
726000-4036 Bostadsrättsföreningen Näktergalen 4 för 20230101-20231231.pdf  
13 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN LINDKVIST lindkvist.jo@gmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 17:00 25.04.2024 16:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/03/10) IP: 94.191.137.38
2. ERIKA OTTAEUS eottaeus@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 19:08 25.04.2024 19:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/12/06) IP: 83.252.190.240
3. Kerstin Ingegärd Karlsson kerstin.karlsson55@hotmail.com	Signed Authenticated	25.04.2024 21:52 25.04.2024 16:51	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1955/04/19) IP: 83.252.185.255
4. Pia Gunilla Marie Persson pia.persson@arlafoods.com	Signed Authenticated	26.04.2024 16:05 26.04.2024 10:33	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/09/22) IP: 94.234.101.106
5. Håkan Göran Palmér hakanp66@gmail.com	Signed Authenticated	26.04.2024 19:10 26.04.2024 19:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1966/06/14) IP: 83.252.185.242
6. JONAS TÖRNSKOG BERNERSSON jonas@dextra.se	Signed Authenticated	27.04.2024 07:15 27.04.2024 07:13	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/02/11) IP: 85.225.236.140

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed