

Brf Näktergalen
Org. nr. 747000-0709

Årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
förvaltningsberättelse	1
resultaträkning	5
balansräkning	7
kassaflödeanalys	9
noter ned redovisningsprinciper	10

ÅRSREDOVISNING FÖR BRF NÄKTERGALEN

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2025

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 876m², varav 876m² utgör lägenhetsyta. Byggnaden uppvärms med gas.

Medlemsinformation

Föreningen upplåter 16 lägenheter med bostadsrätt.

Styrelse

Éva Szalai	Ledamot samt ordförande
Linda Jeppsson	Ledamot
Göran Nilsson	Ledamot
Emelie Berger	Ledamot
Anders Andersson	Suppleant

Revisorer

Ordinarie:	Karin Mohlin
Suppleant:	Vanessa Chassagne

Styrelseberättelse

Styrelsen har haft 4 protokollförda möten inkluderat det konstituerande mötet den 14 augusti

Utöver att sköta den fortlöpande förvaltningen har styrelsen hanterat följande:

- Beställt energideklaration vars resultat ledde till att huset hamnade i energiklass G.
- Godkänt tre nya medlemsansökningar; en för lägenhet 2815 på Johan Kocksgatan 39, en på för lägenhet 2816/2817 på Ripagatan 43A och en för lägenhet 2801 också på Ripagatan 43A.
- Godkänt andrahandsuthyrning av lägenhet 2815 på 1 år, fram till maj 2026.
- Har undersökt kostnaden för kreditupplysning gällande nya medlemmar. Kostnaden på 4000:-/år bedömdes som onödig utifrån att föreningen har få medlemsansökningar.
- Har ändrat räntevillkoren för ett lån på 150 000:-, vars bindningstid löpte ut i början av året, från bunden ränta till rörlig.
- Har hållit föreningsstämma den 23 juni.
- Med hjälp av våra medlemmar bytt torktumlare i tvättstugan.
- Anordnat gårds- och städdag med korvgrillning den 6 september. Fick stor hjälp av Vanda som hyr lägenheten på Johan Kocksgatan i andra hand.
- Beslutat att ha belysning med rörelsesensorer även i trapphus på Johan Kocksgatan och Ripagatan 43A.
- Har anordnat en liten glöggmingel med korvgrillning den 19 december.

Trelleborg den 21 mars 2026

Èva Szalai

Förvaltning

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

Fastigheten

Fastighetens taxeringsvärde var under året 8 680 000:-, den är försäkrad till fullvärde.

Ekonomi

Resultat av föreningens verksamhet samt dess ekonomiska dtällning den 31 december 2025 framgår av bifogad resultat- och balansräkning.

Från och med redovisningsåret 2015 använder föreningen de nya, och tvingande, K2-reglerna. Enligt dessa får inga avskrivningar göras på reparationer och renoveringar utan dessa måste kostnadsföras direkt.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning (tkr)	830	790	717	654
Resultat efter finansiella poster (tkr)	72	124	27	-459
Soliditet, %	negativ	negativ	negativ	negativ
Sparande, kr/m ²	97	156	46	
Skuldsättning, kr/m ²	4628	4729	4842	
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/m ²	4628	4729	4842	
Räntekänslighet, %	4,95	4,99	6,04	
Energikostnad, kr/m ²	362	341	326	
Årsavgifter, kr/m ²	928	895	802	
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	99	98	

Soliditet - Anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierade med eget kapital.

Sparande - Visar hur många kronor per m² föreningens intäkter genererar för framtida underhåll.

Skuldsättning - Visar hur högt belånad föreningen är per m².

Räntekänslighet - Visar hur många procent årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Energikostnad - Föreningens totala kostnader för värme, el och vatten per m² total yta.

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	44 830	0	0	44 830
Yttre fond	234 898	26 040	0	208 858
S:a bundet eget kapital	279 728	26 040	0	253 688
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 592 938	-26 040	123 976	-3 690 874
Årets resultat	71 903	71 903	-123 976	123 976
S:a ansamlad förlust	-3 521 035	45 863	0	-3 566 898
S:a eget kapital	-3 241 307	71 903	0	-3 313 210

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	71 903
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 566 898
avsättning till yttre fond	-26 040
summa balanserat resultat	-3 521 035

Styrelsen föreslår följande disposition; att i ny räkning överföra **-3 521 035**

Resultaträkning per den 31 december 2025

	2025	2024
Nettoomsättning		
Årsavgifter	812 856	783 828
Överlåtelseavgift	4 410	0
Hysesintäkter	6 720	6 480
Avgift för andrahandsuthyrning	5 880	0
Summa nettoomsättning	829 866	790 308
Kostnader		
Värmekostnader	-227 600	-215 241
Elkostnader	-32 874	-28 264
Vatten och avlopp	-56 602	-54 869
Renhållning	-16 631	-15 743
Städning, entreprenad	-35 000	0
Reparation VVS	-7 212	-11 850
Tvättstuga	-7 993	0
Kabel-TV	-30 248	-27 456
Övriga kostnader	-16 291	-6 813
Ekonomisk förvaltning	-26 400	-25 140
Gården	-2 775	0
Fastighetsförsäkring	-24 016	-19 174
Bostadsrätterna	-4 390	-4 390
Reparation el	-25 276	-3 159
Underhåll byggnad	-34 542	0
Bankkostnader	-1 529	-1 314
Fastighetsskatt	-26 040	-24 512
Summa kostnader	-575 419	-437 925
Personalkostnader		
Löner	-19 300	-27 577
Arbetsgivaravgifter	-3 125	-7 070
Summa personalkostnader	-22 425	-34 647
Resultat före avskrivningar	230 022	317 736

	2025	2024
Avskrivning av anläggningstillgång, not 1		
Avskrivning byggnad	-13 008	-13 008
Summa avskrivningar	<u>-13 008</u>	<u>-13 008</u>
Rörelseresultat	219 014	304 728
Finansiella intäkter		
Ränteintäkter	113	156
Summa finansiella intäkter	<u>113</u>	<u>156</u>
Finansiella kostnader		
Räntekostnader	-147 224	-180 908
Summa finansiella kostnader	<u>-147 224</u>	<u>-180 908</u>
Resultat efter finansiella poster	71 903	123 976
Årets resultat	71 903	123 976

Balansräkning per den 31 december 2025

	2025	2024
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
Fastighet, not 2	538 357	551 365
Summa anläggningstillgångar	<u>538 357</u>	<u>551 365</u>
Omsättningstillgångar		
Bankmedel	356 846	420 689
Skattekonto	18 756	1 252
Handkassa	4	4
Förutbetalda kostnader	23 136	12 527
Skattefordran	492	2 020
Summa omsättningstillgångar	<u>399 234</u>	<u>436 492</u>
Summa tillgångar	937 591	987 857

2025 2024

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

44 830 44 830

Yttre fond, not 4

234 898 208 858

279 728 253 688

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 449 132 -3 690 874

Årets resultat

71 903 123 976

-3 521 035 -3 566 898

Summa eget kapital

-3 241 307 -3 313 210

Skulder

Långfristiga skulder

Swedbank Hypotek, not 3

3 955 009 4 043 737

3 955 009 4 043 737

Kortfristiga skulder

Swedbank Hypotek kortfristig del, not 3

98 728 98 728

Upplupna kostnader

42 786 83 668

Upplupna utgiftsräntor

6 684 3 916

Förutbetalda årsavgifter

75 166 71 018

Personalens källskatt

525 0

223 889 257 330

Summa skulder

4 178 898 4 301 067

Summa eget kapital och skulder

937 591 987 857

Kassaflödesanalys	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	71 903	123 976
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	13 008	13 008
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	84 911	136 984
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-9 081	4 562
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-33 441	26 259
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-42 522	167 805
Investeringsverksamhet		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Amortering av lån	-88 728	-98 728
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-88 728	-98 728
Årets kassaflöde	-46 339	69 077
Likvida medel vid årets början	421 945	352 868
Likvida medel vid årets slut	375 606	421 945

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	538 357	100 år

Not 2

Byggnad	2025	2024
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	936 592	936 592
Utgående anskaffningsvärde	936 592	936 592

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	385 227	372 219
Årets avskrivning enligt plan	13 008	13 008
Utgående avskrivning enligt plan	398 235	385 227

Taxeringsvärde

Taxeringsvärde byggnad	8 680 000	8 171 000
------------------------	-----------	-----------

Not 3

Föreningens lån:

	<u>Ränta</u>	<u>Skuld</u>	<u>Villkorsändring</u>
Swedbank Hypotek, 2753457874	2,81%	133 200	2026-01-28
Swedbank Hypotek, 2855212821	3,69%	830 509	2026-03-28
Swedbank Hypotek, 2950752770	2,94%	1 347 278	2028-08-25
Swedbank Hypotek, 2857289116	4,49%	442 750	2026-02-25
Swedbank Hypotek, 2955224221	3,03%	1 300 000	2026-02-28
		4 053 737	

	20251231	20241231
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	88 728	98 728
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	354 912	394 912

Eventualförpliktelser och ställda säkerheter

	20251231	20241231
Ställda säkerheter	4 495 000	4 495 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 4

Yttre fonden tillförs årligen 0,3% av fastighetens taxeringsvärde. Taxeringsvärdet var under året 8 680 000:- och avsättningen uppgick till 26 040:-. Fonden uppgår till 234 898:-

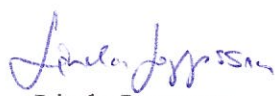
Trelleborg den 27 april 2026



Éva Szalai



Göran Nilsson



Linda Jeppsson



Emelie Berger

Min revisionsberättelse har avgivits

Trelleborg den 24 april 2026



Karin Mohlin
Mohlin

Revisionsberättelse för Brf Näktergalen, 747000-0162, verksamhetsåret 2025

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

Årsredovisningen är uppgjord enligt gällande redovisningsred.

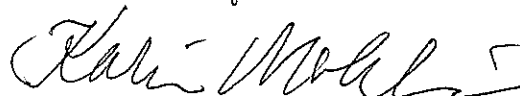
Jag tillstyrker:

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 24 april 2026



Karin Mohlin
Mohlin