

# Brf Nattsländan 4

Årsredovisning 2021

The bottom half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background of this section is a gradient from yellow to black.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Nattsländan 4**  
716421-8757  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nattsländan 4, 716421-8757, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2021.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-19 hos Bolagsverket.

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

### **Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer**

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Carl Ridnert	Ordförande	2022
Ragnar Rova	Ledamot	2022
Charlotta Zingmark	Ledamot	2022
Oskar Ahlman	Ledamot	2022

#### Styrelsesuppleanter

Linda Lundin	Suppleant	2022
Andrée Westerback	Suppleant	2022

#### Ordinarie revisorer

Ivan Ternström	Revisor	2022
----------------	---------	------

#### Valberedning

Lisa Melin		2022
Anna Norrby		2022

### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Stockholm Nattsländan 4 i Stockholms stad som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper t.o.m. 2028-09-30. Byggnaden har 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1939. Fastigheten är belägen på Per Lindeströms väg 72-76.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 11 parkeringsplatser samt 1 garageplats med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
12	8

Total tomtarea:	1 335 kvm
Total bostadsarea:	984 kvm
Total garagearea:	15 kvm

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

POS Fastighetsvård AB  
Telenor Sverige AB  
Mania Service AB  
E.ON Sverige AB  
PreZero Recycling AB

Teknisk förvaltning  
Bredband  
Städning  
Elavtal avseende volym  
Sophämtning

#

OACF RR CR

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 5 281 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-08-23 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 91 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 92 kr per kvm.

#### Tidigare utfört underhåll

	<u>År</u>
Renovering av alla ytskikt invändigt, kakling av badrum	1998
Omdragning av el	1998
Stambyte	1998
Byte till treglasfönster i lägenheter	1998
Isolering av grunden på gårdssidan	1998
Ny puts och färg på fasaden	1998
Nybyggnation av kallförråd och två lägenheter på gårdssidan	1998
Asfaltering av gårdssida	2007
Målning av ovsida och undersida av balkongerna	2007
Byte av en tvättmaskin i gemensam tvättstuga	2007
Byte av en tvättmaskin i gemensam tvättstuga	2008
Installation av ny bergvärmepanna	2011
Byte av entrébelysning	2012
Anläggning av uteplats	2013
Byte av torktumlare i gemensam tvättstuga	2014
Renoverat samtliga yttertrappor	2016
Installation av ny cirkulationspump	2018
Takomläggning	2019
Installation av ny hetgasspetsberedare	2019
Installation av ny varmvattencirkulationspump	2019
Installation av ny VVC-växelventilmotor	2019

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 23:e maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

A

OA CE RR

## Styrelsens ord

### Färdigställande OVK:

I december gjordes en obligatorisk ventilationskontroll av de lägenheterna som på grund av corona-pandemin inte kunde besiktigas vid den ordinarie besiktningen. Resultatet blev ett godkänt ventilationssystem.

### Handdukstorkarna

Under hösten har det från styrelsen fattats beslut om att koppla från handdukstorkarna från samtliga lägenheter i byggnaden. Handdukstorkarna är i nuläget kopplade till samma vattenslinga som dusch och handfat vilket medför sådana värmeförluster i systemet att det blir omöjligt att reglera temperaturen adekvat. Vi behöver koppla bort dessa för att minimera risken för att potentiellt livsfarliga legionellabakterier kan bildas i vattensystemet och komma i kontakt med de boende.

Föreningen bekostar detta, vilket enligt de fakturorna styrelsen har fått inte innebär någon större belastning för föreningens ekonomi. Bostadsrättsinnehavare får själva besluta om strukturen ska sitta kvar eller monteras ned.

Själva arbetet planeras att ske så snart som möjligt under 2022.

### Garage - cykelplats

Under hösten uppmärksammades att föreningens utrymme för cykelförvaring inte motsvarade efterfrågan med överfulla cykelrum som följd. Styrelsen fattade beslut om att säga upp kontraktet med den externa hyresgäst som under en tid hade hyrt föreningens garage. Istället så togs hyran över av en föreningsmedlem med syfte att förvara dennes och en annan föreningsmedlems cyklar och barnvagn.

### Sprängningarna av tunneln - förbesiktning

med anledning av det sprängningsarbete som pågår i närheten så gjordes en förbesiktning av fastigheten. Efter arbetet är klart så ska det ske en efterbesiktning där eventuell påverkan kan konstateras och kompenseras.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2021 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 3 överlåtelse).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.  
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 28 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2021 då avgifterna höjdes med 4 %. Föreningen höjer avgiften med 4% även 1 januari 2022.

JA

### Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018
Rörelsens intäkter	1 060	1 022	965	921
Resultat efter finansiella poster	-223	-226	-314	-202
Förändring av underhållsfond	91	89	56	94
Resultat efter fondförändringar	-314	-315	-369	-296
Soliditet %	32	33	33	40
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	927	892	849	809
Driftskostnad, kr / kvm	535	460	465	441
Ränta, kr / kvm	94	99	97	97
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	92	90	110	120
Lån, kr / kvm	9 860	10 165	10 368	8 132
Snittränta (%)	0,95	0,97	0,93	1,19

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

### Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 054 999	238 936	-2 108 089	-226 487
Disposition enligt föreningsstämma			-226 487	226 487
Avsättning till underhållsfond		91 000	-91 000	
Årets resultat				-222 735
Vid årets slut	7 054 999	329 936	-2 425 577	-222 735

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 334 576
Årets resultat före fondförändring	-222 735
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-91 000
Summa över/underskott	-2 648 311

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** -2 648 311

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

*Handwritten signature*



## Resultaträkning

Belopp i kr

	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 012 349	972 897
Övriga rörelseintäkter	3	48 124	48 933
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 060 473</b>	<b>1 021 830</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-5 281	-41 042
Driftskostnader	6	-526 921	-452 519
Övriga kostnader	7	-83 823	-82 571
Personalkostnader	8	-26 284	-26 281
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-548 783	-548 778
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 191 092</b>	<b>-1 151 191</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-130 619</b>	<b>-129 361</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		179	193
Räntekostnader		-92 295	-97 319
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-92 116</b>	<b>-97 126</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-222 735</b>	<b>-226 487</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-222 735</b>	<b>-226 487</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-222 735</b>	<b>-226 487</b>

OACZ KR CR <sup>7(15)</sup>

## Balansräkning

Belopp i kr

Not 2021-12-31 2020-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	10	13 683 835	14 230 743
Inventarier, maskiner och installationer	11	3 750	5 625
		13 687 585	14 236 368

Summa anläggningstillgångar 13 687 585 14 236 368

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		2 695	4 013
Övriga fordringar		14 597	14 611
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	64 257	59 321
		81 549	77 945

*Kassa och bank* 13 924 287 797 458

Summa omsättningstillgångar 1 005 836 875 403

**SUMMA TILLGÅNGAR** 14 693 421 15 111 771

70

OT CR KR CR<sup>8(15)</sup>

## Balansräkning

Belopp i kr

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

7 054 999 7 054 999

Underhållsfond

329 936 238 936

7 384 935 7 293 935

##### Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-2 425 577 -2 108 089

Årets resultat

-222 735 -226 487

-2 648 312 -2 334 576

#### Summa eget kapital

4 736 623 4 959 359

#### Långfristiga skulder

Fastighetslån

14,15

6 300 000 6 602 000

6 300 000 6 602 000

#### Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut

14,15

3 402 000 3 400 000

Leverantörsskulder

41 310 33 951

Skatteskulder

2 456 3 456

Övriga skulder

462 1 479

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

16

210 570 111 526

3 656 798 3 550 412

#### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

14 693 421

15 111 771

OT

OA CE KNEP

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-130 619	-129 361
Avskrivningar	548 783	548 778
	<b>418 164</b>	<b>419 417</b>
Erhållen ränta	179	193
Erlagd ränta	-92 295	-97 319
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>326 048</b>	<b>322 291</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-3 605	17 981
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	104 385	-4 264
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>426 828</b>	<b>336 008</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 100 000	-
Amortering av låneskulder	-3 400 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-300 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>126 828</b>	<b>136 008</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>797 459</b>	<b>661 450</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>924 287</b>	<b>797 458</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.  
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

A

OA CK RR CR

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader

Inventarier, maskiner och installationer

10-100 år

10 år

10

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	912 265	877 236
Hyror p-platser/garage	100 084	95 661
<b>Summa</b>	<b>1 012 349</b>	<b>972 897</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
TV och bredband	39 600	39 600
Överlåtelseavgifter	4 162	4 100
Övriga intäkter	4 362	5 233
<b>Summa</b>	<b>48 124</b>	<b>48 933</b>

## Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	529	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	4 752	4 643
Värme, installationer	-	16 780
Huskropp	-	2 575
Märkytor	-	14 782
Klottersanering	-	2 263
<b>Summa</b>	<b>5 281</b>	<b>41 042</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsavgift/skatt	30 310	29 710
Teknisk förvaltning	54 220	49 949
Besiktningkostnader	3 500	24 167
Serviceavtal	6 786	8 210
Förbrukningsmaterial	1 676	3 285
El	190 287	108 915
Vatten och avlopp	28 926	27 023
Avfallshantering	29 340	20 678
Försäkringar	7 770	20 583
Systematiskt brandskyddsarbete	881	-
Tomträttsavgälder	133 625	120 400
Bredband	39 600	39 600
<b>Summa</b>	<b>526 921</b>	<b>452 519</b>

10

OA CE <sup>17/25</sup> NR-CP

### Not 7 Övriga kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Frakter och transporter	-	845
Tele och post	1 257	985
Förvaltningskostnader	68 940	66 686
Revision	7 658	8 065
Bankkostnader	798	910
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 470	4 380
Övriga externa kostnader	700	700
<b>Summa</b>	<b>83 823</b>	<b>82 571</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Styrelsearvoden	20 000	19 998
<b>Summa</b>	<b>20 000</b>	<b>19 998</b>
Sociala avgifter	6 284	6 283
<b>Summa</b>	<b>26 284</b>	<b>26 281</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	546 908	546 903
Inventarier, maskiner och installationer	1 875	1 875
<b>Summa</b>	<b>548 783</b>	<b>548 778</b>

*[Handwritten signature]*

OA CE RA<sup>13(15)</sup> CR

## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	18 253 350	18 253 350
	18 253 350	18 253 350
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>18 253 350</b>	<b>18 253 350</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Byggnader	-4 022 607	-3 475 704
	-4 022 607	-3 475 704
<b>Årets avskrivning</b>		
-Årets avskrivning på byggnader	-546 908	-546 903
	-546 908	-546 903
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 569 515</b>	<b>-4 022 607</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>13 683 835</b>	<b>14 230 743</b>
Varav		
Byggnader	13 683 835	14 230 743
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>26 913 000</b>	<b>26 913 000</b>
Varav byggnader	14 274 000	14 274 000

## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	88 567	88 567
	88 567	88 567
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>88 567</b>	<b>88 567</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-82 942	-81 067
	-82 942	-81 067
<b>Årets avskrivningar</b>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 875	-1 875
	-1 875	-1 875
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-84 817</b>	<b>-82 942</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>3 750</b>	<b>5 625</b>





### Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	64 257	59 321
<b>Summa</b>	<b>64 257</b>	<b>59 321</b>

### Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	924 287	797 458
<b>Summa</b>	<b>924 287</b>	<b>797 458</b>

### Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 402 000	3 400 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 300 000	6 602 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>9 702 000</b>	<b>10 002 000</b>

### Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	9 702 000	10 002 000
<b>Summa</b>	<b>9 702 000</b>	<b>10 002 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,00 %	2023-03-28	3 200 000	-	-	3 200 000
SEB	0,73 %	2024-03-28	3 400 000	3 100 000	3 400 000	3 100 000
SEB	1,03 %	2022-03-28	3 402 000	-	-	3 402 000
<b>Summa</b>			<b>10 002 000</b>	<b>3 100 000</b>	<b>3 400 000</b>	<b>9 702 000</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	52 568	26 284
Förutbetalda intäkter	84 785	52 700
Upplupna revisionsarvoden	7 700	7 500
Upplupna driftskostnader	65 517	25 042
<b>Summa</b>	<b>210 570</b>	<b>111 526</b>

### Not 17 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	10 202 000	10 202 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 202 000</b>	<b>10 202 000</b>

A

Brf Nattsländan 4  
716421-8757

OA CZ RP<sup>15(15)</sup> CD

## Underskrifter

Stockholm, 2022-



Carl Ridnert  
Styrelseordförande



Ragnar Rova



Charlotta Zingmark



Oskar Ahlman

Min revisionsberättelse har lämnats 2022-04-22



Ivan Ternström  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NATTSLÄNDAN 4

Organisationsnummer: 716421-8757

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen NATTSLÄNDAN 4 för räkenskapsåret 2021. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen är utförd i enlighet med god redovisningssed i Sverige.  
Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande lagstiftning och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten/förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 21 april 2022



Av föreningen vald revisor  
Ivan Ternström

Ivan Ternström F:ä  
Grevgatan 30 A  
114 53 Stockholm

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

