

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nattsländan 2

769603-6891

Räkenskapsåret

2018

CH LM LB
AA PN dlc

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Nattsländan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2018-05-16 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Paulina Nowicka Christian Hagberg Linda Boman Anna Aroden Lukas Meijer	Ordförande Sekreterare Kassör
-----------	--	-------------------------------------

Suppleanter	Sofia Nilsson
-------------	---------------

Revisorer

Ordinarie	Maria Carlsson
Suppleant	Ellen Gårdstedt

Information om verksamheten

Föreningens fastighet, Nattsländan 2 byggdes år 1938, ombyggnad och renovering har utförts år 1993. Fastigheten består av 24 bostadsrättslägenheter och 2 hyreslokaler.

Total bostadsyta	1.104 kvm
Total lokalyta	<u>39 kvm</u>
Totalyta	1.143 kvm

Taxeringsvärde

Markvärde	9.000.000 kr
Byggnadsvärde	<u>12.132.000 kr</u>
Totalt	21.132.000 kr

AA CH LP
OLC LM
PN

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden och två stämmor. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Sörskogen Konsult AB, Ann-Charlotte Hermansson.

Brf Nattsländan 2 registrerades 1998-12-14. Den 29 juni 2001 köpte föreningen fastigheten Nattsländan 2 från Stockholmshem för en köpeskillning om 15.488.000 kronor.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Reparationer under året

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 252.242 kronor (föregående år 112.239 kronor). Följande större kostnadsposter kan utläsas: målning av trapphus 185.750 kr, reparation av fjärrvärmecentral 58.765 kr, reparation av lås 2.864 kr, reparation av radiator 2.425 kr och övrigt underhåll 2.440 kr.

Årsavgifter

Under 2012 sänktes årsavgifterna med 2 % den 1 januari och sen ytterligare med 2 % den 1 juli. Under åren 2013 -2015 har årsavgifterna varit oförändrade. Den 1 juli 2016 och den 1 juli 2018 höjdes årsavgifterna med 3 %. Under år 2019 planeras det inte för någon förändring av årsavgifterna.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess avslut

Under år 2018 har föreningen målat om fastighetens fyra trapphus. Under år 2018 har föreningen amorterat av sitt lån, 574.155 kr. Föreningen har nu inga lån.

Medlemsinformation

Under året har styrelsen godkänt åtta överlåtelse, föregående år var det två överlåtelse.

CH allc
AA LP LM
PN

Flerårsöversikt (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Årsavgifter	611	603	571	560	560
Lån per kvm (kr)	0	520	692	774	855
Värme per kvm (kr)	243	218	218	192	196
Vatten per kvm (kr)	31	22	24	23	22
El per kvm (kr)	29	25	23	21	20
Nettoomsättning	721	700	707	717	711
Resultat efter finansiella poster	-237	-46	41	23	39
Soliditet (%)	99,3	96,3	95,5	94,2	93,7

kvm=bostadsyta

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 144	6 789	398	-361	-46	18 925
Disposition av föregående års resultat:				-46	46	0
Årets resultat					-237	-237
Belopp vid årets utgång	12 144	6 789	398	-407	-237	18 688

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-406 591
årets förlust	-237 456
	-644 047

behandlas så att

Avsättning till yttre reparationsfond	63 396
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-63 396
i ny räkning överföres	-644 047
	-644 047

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

CH dlc
AA LB LM FN

Resultaträkning	Not	2018-01-01	2017-01-01
	1	-2018-12-31	-2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	721 212	699 778
Övriga rörelseintäkter		21 646	16 730
Summa rörelseintäkter		742 858	716 508
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-764 076	-554 503
Övriga externa kostnader	4	-61 066	-51 646
Personalkostnader	5, 6	-25 812	-26 284
	7, 8, 9,		
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	10	-132 150	-132 150
Summa rörelsekostnader		-983 104	-764 583
Rörelseresultat		-240 246	-48 075
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 889	12 336
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-9 099	-10 000
Summa finansiella poster		2 790	2 336
Resultat efter finansiella poster		-237 456	-45 739
Resultat före skatt		-237 456	-45 739
Årets resultat		-237 456	-45 739

CH CLK
AA LB LM RN

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 185 048	15 246 241
Maskiner och Inventarier	9	18 326	27 929
Ombyggnad av tak och fönster	7, 10	420 411	481 765
Summa materiella anläggningstillgångar		15 623 785	15 755 935
Summa anläggningstillgångar		15 623 785	15 755 935
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	12	4 984	5 512
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	29 306	27 852
Summa kortfristiga fordringar		34 290	33 364
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 164 961	3 854 062
Summa kassa och bank		3 164 961	3 854 062
Summa omsättningstillgångar		3 199 251	3 887 426
SUMMA TILLGÅNGAR		18 823 036	19 643 361

AKC CH
AA LB LM
PV

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 144 000	12 144 000
Upplåtelseavgifter		6 789 410	6 789 410
Yttre reparationsfond	14	398 233	398 233
Summa bundet eget kapital		19 331 643	19 331 643
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-406 591	-360 852
Årets resultat		-237 456	-45 739
Summa fritt eget kapital		-644 047	-406 591
Summa eget kapital		18 687 596	18 925 052
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	0	574 155
Övriga skulder	15	12 000	0
Summa långfristiga skulder		12 000	574 155
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 999	45 790
Övriga skulder	16	11 812	20 215
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	98 629	78 149
Summa kortfristiga skulder		123 440	144 154
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 823 036	19 643 361

allt CH
AA LB LM
PN

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.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år (0,5%)
Ombyggnad tak	20 år (5%)
Förbättring av fönster	10 år (10%)
Maskiner och Inventarier	5 år (20%)

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 (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	674 812	665 248
Hyror lokaler	46 400	34 530
	721 212	699 778

CH
AK
LH
PN

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2018	2017
Uppvärmning	268 052	240 415
Städning	35 889	37 890
El	32 323	27 615
Vatten	27 965	24 163
Renhållning	33 092	29 697
Reparationer och underhåll	252 242	112 239
Kabel-TV	6 106	6 687
Fastighetsskatt	33 408	32 880
Fastighetsförsäkring	28 121	26 222
Teknisk förvaltning	44 025	6 030
Gården	1 968	5 701
Förbrukningsmaterial	885	4 964
	764 076	554 503

Not 4 Övriga externa kostnader

	2018	2017
Kontorsmaterial och porto	360	390
Styrelsekostnad	0	3 123
Kostnad stämma & städdag	2 861	1 226
Ekonomisk fastighetsförvaltning	37 763	37 451
Föreningsavgift	5 082	4 997
Övriga förvaltningskostnader	1 950	2 246
Förbrukningsinventarier	13 050	2 213
	61 066	51 646

Not 5 Medelantalet anställda

	2018	2017
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Sociala kostnader	5 812	6 284
	25 812	26 284

CH
LUM
PN
Lb
dkc
AA

Not 7 Fönsterförbättring

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	438 535	438 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	438 535	438 535
Ingående avskrivningar	-219 270	-175 416
Årets avskrivningar	-43 854	-43 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-263 124	-219 270
Utgående redovisat värde	175 411	219 265

Not 8 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde består av byggnad 12.127.685 kr och mark 3.738.710 kr. Det görs ingen avskrivning på mark.

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	15 977 395	15 977 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 977 395	15 977 395
Ingående avskrivningar	-731 154	-669 961
Årets avskrivningar	-61 193	-61 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-792 347	-731 154
Utgående redovisat värde	15 185 048	15 246 241
Taxeringsvärden byggnader	12 132 000	12 132 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	9 000 000
	21 132 000	21 132 000
Bokfört värde byggnader	11 866 749	11 989 296
Bokfört värde mark	3 738 710	3 738 710
	15 605 459	15 728 006

AA LB CH LM PN

Not 9 Maskiner och inventarier

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	136 578	136 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 578	136 578
Ingående avskrivningar	-108 649	-99 046
Årets avskrivningar	-9 603	-9 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 252	-108 649
Utgående redovisat värde	18 326	27 929

Not 10 Ombyggnad tak

	2018	2017
Ingående anskaffningsvärden	350 000	350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 000	350 000
Ingående avskrivningar	-87 500	-70 000
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-105 000	-87 500
Utgående redovisat värde	245 000	262 500

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank hypotek AB 8803-9 285 146 206-7	1,21	2018-08-24	0	574 155
			0	574 155
Kortfristig del av långfristig skuld			0	190 000

Not 12 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	3 489	3 489
Skattefordran	1 495	2 023
	4 984	5 512

AA
Cllc
LB
CH
LM
PN

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Com hem	1 560	1 526
Sörskogen konsult AB	8 894	8 894
Trygg Hansa	12 177	11 072
Securitas	6 675	6 360
	29 306	27 852

Not 14 Yttre reparationsfond

	2018-12-31	2017-12-31
Belopp vid årets ingång	398 233	334 837
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	63 396	63 396
Ianspråktaget av fond	-63 396	0
Belopp vid årets utgång	398 233	398 233

Not 15 Övriga långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Hyses deposition	12 000	0
	12 000	0

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Sociala avgifter	5 812	6 284
Personalens källskatt	6 000	6 000
Skuld till styrelsen	0	7 931
	11 812	20 215

allt CH
AA LB LM
PN

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Värme december	38 236	28 264
El december	1 301	1 410
Suez kvartal 4	1 531	1 478
Swedbank	1 421	370
Förutbetalda hyror och avgifter	44 470	44 890
Ränta	0	1 737
Städ och teknisk fastighetsförvaltning	7 027	0
Vatten	4 643	0
	98 629	78 149

Stockholm

Paulina Nowicka
Ordförande

Lukas Meijer

Christian Hagberg

Linda Boman

Anna Aroden

Min revisionsberättelse har lämnats

Maria Carlsson
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NATTSLÄNDAN 2 Organisationsnummer 769603-6891

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nattsländan 2 för räkenskapsåret 2018. 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 har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlaget för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt handlat i strid mot lagen om ekonomiska föreningar, bostadsrättslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med lag om ekonomiska föreningar/bostadsrättslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god revisionsmed i Sverige.

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

Stockholm den 10 mars 2019



Maria Carlsson
Revisor

Brf Nattsländan 2

	RESULTAT 2018	BUDGET 2018	BUDGET 2019
Årsavgifter	674 812	675 227	684 372
Hysesintäkter	46 400	44 200	44 000
Övriga intäkter	21 646	7 000	7 000
RÖRELSENS INTÄKTER	742 858	726 427	735 372
Styrelsearvode	20 000	20 000	12 000
Socialaavgifter	5 812	6 300	3 800
Styrelsekostnad	0	5 000	2 000
Förvaltningsarvoden och övriga arvoden	37 763	38 000	38 000
Kostnader stämma,städdag	2 861	4 000	3 000
Administration övrigt	360	1 500	1 000
Fastighetsskötsel	44 025	10 000	26 000
Städning	35 889	40 000	28 000
Vatten och avlopp	27 965	25 000	30 000
Uppvärmning	268 052	245 000	270 000
Elavgifter	32 323	28 000	33 000
Renhållning	33 092	31 600	34 000
Reparation/underhåll löpande	252 242	245 000	40 000
Försäkringar	28 121	26 600	29 000
Gården	1 968	2 000	2 000
Övriga driftskostnader	20 967	10 000	10 000
Fastighetsskatt	33 408	34 000	35 000
Kabel-TV	6 106	6 800	6 800
RÖRELSENS KOSTNADER	850 954	778 800	603 600
RÖRELSENS RESULTAT	-108 096	-52 373	131 772
Avskrivning byggnad	122 547	122 547	122 547
Avskrivning inventarier	9 603	9 603	9 603
Ränteintäkter	-11 889	-10 000	-10 000
Räntekostnader fastighetslån	4 139	7 000	0
Övriga finansiella kostnader	4 960	2 500	2 500
ÖVRIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER	129 360	131 650	124 650
ÅRETS RESULTAT	-237 456	-184 023	7 122

Budgeten förutsätter oförändrade årsavgifterna, en sänkning av styrelsearvoden, teknisk förvaltning & städning. Planerade reparationer & underhållsarbeten är:

År	Budget 2018	Utfall 2018	Budget 2019
Tvättstuga	5 000	0	5 000
Portar	0	0	0
Klottersanering	5 000	0	5 000
Värme	55 000	58 765	0
Lås	0	2 864	5 000
Övrigt	5 000	4 865	25 000
Fasadrenovering	0	0	0
Renovering Trapphus	175 000	252 242	0