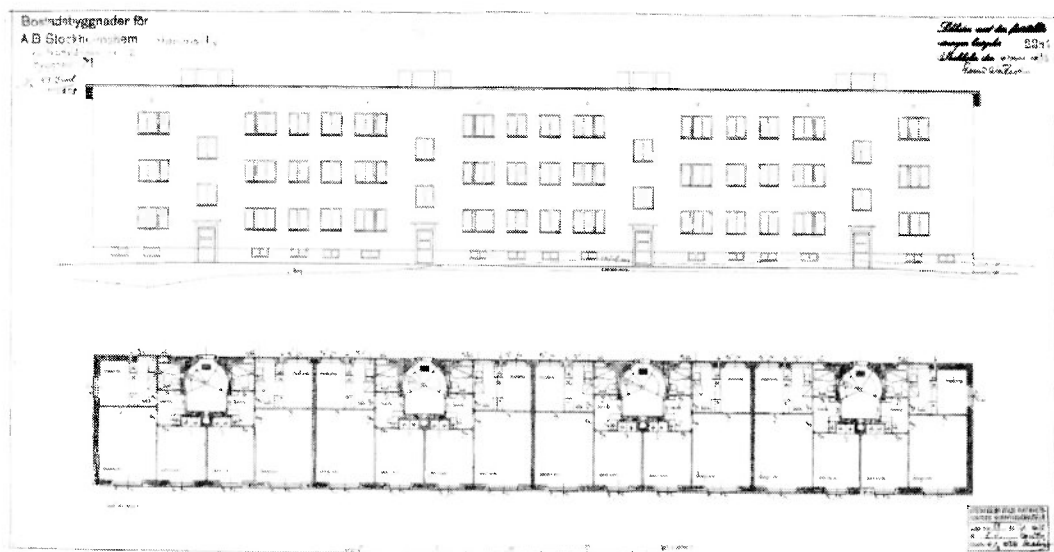


Årsredovisning
för
Bostadsföreningen Nattsländan 2
769603-6891

Räkenskapsåret
2019



Styrelsen för Bostadsrättföreningen Nattsländan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

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

Allmänt om verksamheten

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2019-05-09 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Paulina Nowicka Linda Boman Anna Almling Ludvig Hoffman	Ordförande Sekreterare Kassör
-----------	--	-------------------------------------

Suppleanter	Elin Williander
-------------	-----------------

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	14.200.000 kr
Byggnadsvärde	<u>13.770.000 kr</u>
Totalt	27.970.000 kr

LB
PN LH
Ad

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden och en stämma. 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 köpeskilling om 15.488.000 kronor.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Reparationer under året

Underhållskostnaderna har under året uppgått till 31.130 kronor (föregående år 252.242 kronor då renoverades trapphusen). Följande större poster kan utläsas: energideklaration 9.951 kr, byte av kodlås 8.125 kr, service av fjärrvärmecentral & byte av termostater för varmvatten 6.184 kr, klottersanering 3.750 kr och reparation av maskin i tvättstugan 3.120 kr.

Årsavgifter

Under åren 2013 -2015 har årsavgifterna varit oförändrade. Den 1 juli 2016 och den 1 juli 2018 höjdes årsavgifterna med 3 %. Årsavgifterna planeras att höjas från den 1 januari 2021 med 3 %.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess avslut

Under år 2019 har föreningen planerat nya buskar i trädgården. Det har också gjorts en ny energideklaration. År 2020 planeras det för armaturbyte till LED.

Medlemsinformation

Under året har styrelsen godkänt två överlåtelse, föregående år var det åtta överlåtelse. Föreningen har 32 medlemmar.

Flerårsöversikt (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgifter	620	611	603	571	560
Lån per kvm (kr)	0	0	520	692	774
Värme per kvm (kr)	241	243	218	218	192
Vatten per kvm (kr)	26	31	22	24	23
El per kvm (kr)	30	29	25	23	21
Nettoomsättning	731	721	700	707	717
Resultat efter finansiella poster	28	-237	-46	41	23
Soliditet (%)	98,9	99,3	96,3	95,5	94,2

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	-407	-237	18 688
Disposition av föregående års resultat:				-237	237	0
Årets resultat					28	28
Belopp vid årets utgång	12 144	6 789	398	-644	28	18 716

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-644 047
årets vinst	28 453
	-615 594

behandlas så att

Avsättning till yttre reparationsfond	83 910
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	0
i ny räkning överföres	-699 504
	-615 594

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

Resultaträkning	Not	2019-01-01	2018-01-01
	1	-2019-12-31	-2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	730 775	721 212
Övriga rörelseintäkter		20 489	21 646
Summa rörelseintäkter		751 264	742 858
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-533 361	-764 076
Övriga externa kostnader	4	-52 986	-61 066
Personalkostnader	5, 6	-13 326	-25 812
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8, 9, 10	-132 148	-132 150
Summa rörelsekostnader		-731 821	-983 104
Rörelseresultat		19 443	-240 246
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 900	11 889
Räntekostnader och liknande resultatposter		-890	-9 099
Summa finansiella poster		9 010	2 790
Resultat efter finansiella poster		28 453	-237 456
Resultat före skatt		28 453	-237 456
Årets resultat		28 453	-237 456

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	15 123 855	15 185 048
Maskiner och Inventarier	9	8 725	18 326
Ombyggnad av tak och fönster	7, 10	359 057	420 411
Summa materiella anläggningstillgångar		15 491 637	15 623 785
Summa anläggningstillgångar		15 491 637	15 623 785
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	11	13 056	4 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	24 647	29 306
Summa kortfristiga fordringar		37 703	34 290
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 398 988	3 164 961
Summa kassa och bank		3 398 988	3 164 961
Summa omsättningstillgångar		3 436 691	3 199 251
SUMMA TILLGÅNGAR		18 928 328	18 823 036

13
PN
XX

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 144 000	12 144 000
Upplåtelseavgifter		6 789 410	6 789 410
Yttre reparationsfond	13	398 233	398 233
Summa bundet eget kapital		19 331 643	19 331 643
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-644 047	-406 591
Årets resultat		28 453	-237 456
Summa fritt eget kapital		-615 594	-644 047
Summa eget kapital		18 716 049	18 687 596
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	14	12 000	12 000
Summa långfristiga skulder		12 000	12 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 034	12 999
Övriga skulder	15	12 777	11 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	128 468	98 629
Summa kortfristiga skulder		200 279	123 440
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 928 328	18 823 036

LB
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	0,5%/ 200 år
Ombyggnad tak	5%/ 20 år
Förbättring av fönster	10%/ 10 år
Maskiner och inventarier	20%/ 5 år

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

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	684 375	674 812
Hyror lokaler	46 400	46 400
	730 775	721 212

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2019	2018
Uppvärmning	266 323	268 052
Städning	32 941	35 889
El	33 388	32 323
Vatten	28 375	27 965
Renhållning	32 763	33 092
Reparationer och underhåll	31 130	252 242
Kabel-TV	6 242	6 106
Fastighetsskatt	34 748	33 408
Fastighetsförsäkring	29 225	28 121
Teknisk förvaltning	26 278	44 025
Gården	2 618	1 968
Förbrukningsmaterial	705	885
Trapphusmattor	8 625	0
	533 361	764 076

Not 4 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Kontorsmaterial och porto	9	360
Kostnad stämma & städdag	4 916	2 861
Ekonomisk fastighetsförvaltning	36 664	37 763
Föreningsavgift	5 142	5 082
Övriga förvaltningskostnader	6 255	1 950
Förbrukningsinventarier	0	13 050
	52 986	61 066

Not 5 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0

Not 6 Personalkostnader

	2019	2018
Styrelsearvoden	10 499	20 000
Sociala kostnader	2 827	5 812
	13 326	25 812

Not 7 Fönsterförbättring

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	438 535	438 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	438 535	438 535
Ingående avskrivningar	-263 124	-219 270
Årets avskrivningar	-43 854	-43 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-306 978	-263 124
Utgående redovisat värde	131 557	175 411

Not 8 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde består av byggnad 12.238.685 kr och mark 3.738.710 kr. Det görs ingen avskrivning på mark.

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	15 977 395	15 977 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 977 395	15 977 395
Ingående avskrivningar	-792 347	-731 154
Årets avskrivningar	-61 193	-61 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-853 540	-792 347
Utgående redovisat värde	15 123 855	15 185 048
Taxeringsvärden byggnader	13 770 000	12 132 000
Taxeringsvärden mark	14 200 000	9 000 000
	27 970 000	21 132 000
Bokfört värde byggnader	11 744 202	11 866 749
Bokfört värde mark	3 738 710	3 738 710
	15 482 912	15 605 459

Not 9 Maskiner och inventarier

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	136 578	136 578
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 578	136 578
Ingående avskrivningar	-118 252	-108 649
Årets avskrivningar	-9 601	-9 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 853	-118 252
Utgående redovisat värde	8 725	18 326

PN
le AA

Not 10 Ombyggnad tak

	2019	2018
Ingående anskaffningsvärden	350 000	350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 000	350 000
Ingående avskrivningar	-105 000	-87 500
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-122 500	-105 000
Utgående redovisat värde	227 500	245 000

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	3 489	3 489
Skattefordran	155	1 495
Övriga fordringar	9 412	0
	13 056	4 984

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Com hem	1 585	1 560
Sörskogen konsult AB	9 438	8 894
Trygg Hansa	12 177	12 177
Securitas/ Dygnet	1 447	6 675
	24 647	29 306

Not 13 Yttre reparationsfond

	2019-12-31	2018-12-31
Belopp vid årets ingång	398 233	398 233
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	63 396	63 396
lanspråktaget av fond	-63 396	-63 396
Belopp vid årets utgång	398 233	398 233

Not 14 Övriga långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Hyses deposition	12 000	12 000
	12 000	12 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Sociala avgifter	2 827	5 812
Personalens källskatt	3 150	6 000
Skuld till boende	6 800	0
	12 777	11 812

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Värme december	34 726	38 236
El december	1 011	1 301
Suez kvartal 4	1 603	1 531
Swedbank	390	1 421
Förutbetalda hyror och avgifter	76 055	44 470
Renhållning	5 664	0
Städ och teknisk fastighetsförvaltning	4 281	7 027
Vatten	4 738	4 643
	128 468	98 629

Stockholm 2020-03-



Paulina Nowicka
Ordförande



Anna Almling



Linda Boman



Ludvig Hoffman

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-



Maria Carlsson
Revisor

Brf Natssländan 2

	RESULTAT 2019	BUDGET 2019	BUDGET 2020
Årsavgifter	684 375	684 372	684 375
Hysesintäkter	46 400	44 000	48 000
Övriga intäkter	20 489	7 000	10 000
RÖRELSENS INTÄKTER	751 264	735 372	742 375
Styrelsearvode	10 500	12 000	12 000
Sociala avgifter	2 827	3 800	3 800
Styrelsekostnad	0	2 000	0
Förvaltningsarvoden och övriga arvoden	36 664	38 000	38 000
Kostnader stämma,städdag	4 916	3 000	3 000
Administration övrigt	9	1 000	1 000
Fastighetsskötsel	26 278	26 000	23 000
Städning	32 941	28 000	28 500
Vatten och avlopp	28 375	30 000	30 000
Uppvärmning	266 323	270 000	270 000
Elavgifter	33 388	33 000	35 000
Renhållning	32 762	34 000	34 000
Reparation/underhåll löpande	31 130	40 000	55 000
Försäkringar	29 225	29 000	30 000
Gården	2 618	2 000	4 000
Övriga driftskostnader	12 102	10 000	15 000
Fastighetsskatt	34 748	35 000	36 000
Trapphusmattor	8 625	0	5 600
Kabel-TV	6 242	6 800	6 500
RÖRELSENS KOSTNADER	599 673	603 600	630 400
RÖRELSENS RESULTAT	151 591	131 772	111 975
Avskrivning byggnad	122 547	122 547	122 547
Avskrivning inventarier	9 601	9 603	9 603
Ränteintäkter	-9 900	-10 000	-9 000
Räntekostnader fastighetslån	0	0	0
Övriga finansiella kostnader	890	2 500	2 500
ÖVRIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER	123 138	124 650	125 650
ÅRETS RESULTAT	28 453	7 122	-13 675

Planerade reparationer & underhållsarbeten är:

År	Budget 2019	Utfall 2019	Budget 2020
Tvättstuga	5 000	3 120	5 000
Energideklaration	0	9 951	0
Klottersanering	5 000	3 750	5 000
Värme/varmvatten	0	6 184	0
Lås	5 000	8 125	5 000
Övrigt	25 000	0	0
Armatyrbyte	0	0	40 000

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NATTSLÄNDAN 2 Organisationsnummer 769603-6891

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nattsländan 2 för räkenskapsåret 2019. 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 revisionssed i Sverige.

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

Stockholm den 2020-04-19


Maria Carlsson
Revisor