

# Bostadsrättsföreningen Nattsländan 4

Årsredovisning 2019

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Nattsländan 4**  
716421-8757  
Räkenskapsåret  
**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nattsländan 4, 716421-8757, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för 2019.

### 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

		Vald t.o.m. föreningsstämman
Ordinarie ledamöter		
Anna Norrby	Ordförande	2020
Linda Lundin	Ledamot	2020
Hampus Töttrup	Ledamot	2020
Maria Wikström	Ledamot	2020
Ragnar Rova	Ledamot	2020
Styrelsesuppleanter		
Max Jonsson	Suppleant	2020
Leo Raanaes	Suppleant	2020
Ordinarie revisorer		
Ivan Ternström	Revisor	2020
Valberedning		
Lisa Melin		2020
Charlotta Zingmark		2020

#### 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 kommun som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper tom 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**

i rok	2 rok
12	8

Total tomtarea:	1335 kvm
Total bostadsarea:	984 kvm
Total garagearea:	15 kvm

**Fastighetsinformation**

Fastighetens energideklaration är utförd 2009-12-18.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

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

Teknisk förvaltning  
Bredband  
Städning  
Elavtal avseende volym



### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 22 696 kr och planerat underhåll för 52 110 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

De största åtgärderna som genomfördes under 2019 är takrenovering samt byte av hetgasspetsberedare till bergvärmeanläggningen.

Takrenoveringen inleddes i januari och avslutades i maj. Bredablick Fastighetpartner AB projektledde renoveringen som genomfördes av FMS Bygg. Entreprenaden godkändes i sin helhet 2019-05-09 med en garantitid på 5 år för arbetsprestation och material.

I oktober genomförde Miljöförvaltningen en fastighetsägartillsyn med genomgång av vår egenkontroll av fastigheten. Föreningen fick en åtgärdslista som till alla delar genomfördes och tillsynen blev godkänd. I samband med tillsynen framkom att returtemperaturen på varmvattnet inte höll tillräckligt hög temperatur. Därför genomfördes byte av varmvattencirkulationspump och VVC-växelventilmotor med godkänd resultat.

Föreningen tog med stöd av brandkonsult Jan Fågnell, PE Brand, Risk och Skydd, fram en brandskyddspolicy. Nya brandvarnare delades ut till medlemmarna i december månad.

#### Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-08-23 av Bredablick Fastighetpartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 106 000 kr 2019 för kommande års underhåll, detta motsvarar 110 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Renovering av alla ytskikt invändigt, kakling av badrum	1998
Omdraging 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 ovansida 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 12 maj 2019. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit 15 protokolförda sammanträden.





### Styrelsens ord

Renoveringen av taket har varit den avgjort största frågan under året. Renoveringen blev mer omfattande än förväntat då det vid rivningen visade sig att takpappen var lagd ovanpå ett äldre plåttak som inte hade syns vid de inledande inspektionerna inför renoveringen. Det gjorde att rivningen blev mer omfattande både i tid och kostnader. Även bergvärmeanläggningen har krävt flera nödvändiga åtgärder under året.

Det planerade bytet av avfallshantering blev inte av på grund av att det inte gick att få kontakt med lokalt ansvarig hos företaget vi planerat att byta till.

Styrelsen beslutade att OVK och energideklaration ska genomföras våren 2020. Uppdraget gick till ACC Byggkonsulter.

### Ekonomi

Under 2019 har dessa styrelseaktiviteter främst haft bäring på föreningens ekonomi:

Omläggning av lån. I mars lades föreningens lån om med förbättrade villkor. Samtidigt togs ett nytt lån på 2,2 miljoner kr med anledning av takrenoveringen. Lånen fördelades i tre lika stora lån.

Beslut om avgiftshöjning och höjning av hyra av p-platser samt garage. Styrelsen beslutade under höstens budgetarbete att höja föreningens avgifter med 5%. Beslutet togs för att följa den ekonomiska utvecklingen, säkra en god ekonomi kommande år samt möta den högre lånekostnad som takrenoveringen förde med sig. Bredablick rekommenderade en något högre höjning, men styrelsen beslutade att istället höja hyrorna för p-platser och garage.

Beslut om arvode till styrelsen. Årsstämman beslutade att styrelsen ska få ändrat arvode med början verksamhetsåret 2019. Tidigare fick styrelseledamöter gratis bredband, men vår ekonomiska förvaltare förordade en annan konstruktion där styrelsen fördelar 26 284 kr inkl sociala avgifter i kostnad för föreningen per 2019. Styrelsen beslutade därefter att ersättningen fördelas mellan ledamöter och suppleanter enligt ett närvarosystem som testas under 2019 och sedan utvärderas och eventuellt revideras.

### Städdagar

Städdagarna har under året genomförts i maj respektive oktober, då allmän städning och plantering utfördes. Städdagarna har också utgjort en möjlighet för föreningens medlemmar att träffas och umgås, likväl som att se efter fastigheten.

### Formalia

Årsstämman i maj 2019 valde att låta styrelsen bilda sig själv och skapa fördelning av befattningar vid sitt konstituerande möte. Fem ordinarie ledamöter och två suppleanter valdes in.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2019 har 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelser).

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 29 medlemmar.  
5 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
5 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 29 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 2020 då avgifterna höjdes med 5 %.

### Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Rörelsens intäkter	965	921	918	891
Resultat efter finansiella poster	-314	-202	-194	-284
Förändring av underhållsfond	56	94	-	-
Resultat efter fondförändringar	-369	-296	-194	-284
Soliditet %	33	40	41	42
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	849	809	809	809
Driftskostnad, kr / kvm	465	441	434	492
Ränta, kr / kvm	97	97	133	190
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	110	120	-	-
Lån, kr / kvm	10 368	8 132	8 132	8 132
Snittränta (%)	0,93	1,19	1,64	1,25

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 bostadsarea 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

	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>7 054 999</b>	<b>94 046</b>	<b>-1 447 488</b>	<b>-202 204</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-202 204	202 204
Avsättning till underhållsfond		108 000	-108 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-52 110	52 110	
Årets resultat				-313 507
<b>Vid årets slut</b>	<b>7 054 999</b>	<b>149 936</b>	<b>-1 705 582</b>	<b>-313 507</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-1 649 692
Årets resultat före fondförändring	-313 507
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-108 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	52 110
Summa över/underskott	-2 019 089

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-2 019 089**

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





## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	921 060	881 460
Övriga rörelseintäkter	3	43 962	39 157
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>965 022</u>	<u>920 617</u>
		965 022	920 617
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-22 698	-6 204
Planerat underhåll	5	-52 110	-23 954
Driftskostnader	6	-457 349	-434 231
Övriga kostnader	7	-113 726	-90 208
Personalkostnader	8	-26 284	-
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-511 492	-473 211
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 183 659</u>	<u>-1 027 808</u>
		-1 183 659	-1 027 808
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-218 637</u>	<u>-107 191</u>
		-218 637	-107 191
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		167	162
Räntekostnader		-95 037	-95 175
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-94 870</u>	<u>-95 013</u>
		-94 870	-95 013
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-313 507</u>	<u>-202 204</u>
		-313 507	-202 204
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-313 507</u>	<u>-202 204</u>
		-313 507	-202 204
<b>Årets resultat</b>		<u>-313 507</u>	<u>-202 204</u>
		-313 507	-202 204

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	14 777 646	12 224 893
Inventarier, maskiner och installationer	11	7 500	9 375
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	96 860
		<u>14 785 146</u>	<u>12 331 128</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>14 785 146</u>	<u>12 331 128</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		743	-
Övriga fordringar		26 894	4 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	68 289	49 630
		<u>95 926</u>	<u>54 567</u>
<b>Kassa och bank</b>	13	661 450	1 246 646
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>757 376</u>	<u>1 301 213</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>15 542 522</u>	<u>13 632 341</u>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		7 054 999	7 054 999
Underhållsfond		149 936	94 046
		<u>7 204 935</u>	<u>7 149 045</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-1 705 582	-1 447 488
Årets resultat		-313 507	-202 204
		<u>-2 019 089</u>	<u>-1 649 692</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>5 185 846</u>	<u>5 499 353</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	6 802 000	8 002 000
		<u>6 802 000</u>	<u>8 002 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 400 000	-
Leverantörsskulder		34 570	53 487
Skatteskulder		2 402	472
Övriga skulder		880	2 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	116 824	74 942
		<u>3 554 676</u>	<u>130 988</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>15 542 522</u>	<u>13 632 341</u>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-218 637	-107 191
Avskrivningar	511 492	473 211
	<b>292 855</b>	<b>366 020</b>
Erhållen ränta	167	162
Erlagd ränta	-95 037	-95 175
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>197 985</b>	<b>271 007</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-41 359	-6 965
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	23 688	6 632
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>180 314</b>	<b>270 674</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 965 510	-96 860
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-2 965 510</b>	<b>-96 860</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	10 202 000	-
Amortering av låneskulder	-8 002 000	-
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>2 200 000</b>	<b>-</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-585 196</b>	<b>173 814</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 246 646</b>	<b>1 072 832</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>661 450</b>	<b>1 246 646</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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

10-100 år

Inventarier, maskiner och installationer

10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	835 440	795 660
Hyror p-platser/garage	85 620	85 800
<b>Summa</b>	<b>921 060</b>	<b>881 460</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
TV och bredband	36 630	32 506
Överlåtelseavgifter	3 464	3 414
Övriga intäkter	3 872	3 237
<b>Summa</b>	<b>43 966</b>	<b>39 157</b>

**Not 4 Reparationer**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	2 878	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	9 017	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	-	2 488
Värme, installationer	7 814	2 604
El, installationer	548	-
Tele/TV/porttelefon, installationer	-	1 112
Huskropp	2 441	-
<b>Summa</b>	<b>22 698</b>	<b>6 204</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
VA & sanitet, installationer	16 760	-
Värme, installationer	35 350	23 954
<b>Summa</b>	<b>52 110</b>	<b>23 954</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsavgift/skatt	28 670	26 740
Teknisk förvaltning	49 260	47 761
Besiktningskostnader	8 260	4 600
Serviceavtal	1 816	6 942
Förbrukningsmaterial	4 036	5 461
El	150 515	152 330
Vatten och avlopp	25 743	25 359
Avfallshantering	20 062	21 771
Försäkringar	23 213	22 868
Systematiskt brandskyddsarbete	2 275	-
Tomträttsavgälder	107 200	77 500
Bredband	36 300	42 899
<b>Summa</b>	<b>457 349</b>	<b>434 231</b>





**Not 7 Övriga kostnader**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Tele och post	1 345	1 132
Förvaltningskostnader	67 532	65 748
Revision	6 695	13 820
Bankkostnader	30 054	2 562
Övriga externa tjänster	3 100	1 435
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 300	4 210
Övriga externa kostnader	700	1 301
<b>Summa</b>	<b>113 726</b>	<b>90 208</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	20 000	-
<b>Summa</b>	<b>20 000</b>	<b>-</b>
Sociala avgifter	6 284	-
<b>Summa</b>	<b>26 284</b>	<b>-</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Byggnader	509 617	471 336
Inventarier, maskiner och installationer	1 875	1 875
<b>Summa</b>	<b>511 492</b>	<b>473 211</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

	2019-12-31	2018-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	15 190 980	15 190 980
-Mark	-	-
-Markanläggningar	-	-
-Pågående nyanläggningar	96 860	96 860
	<u>15 287 840</u>	<u>15 287 840</u>
<i>Uppskrivningar</i>		
-Ingående uppskrivningar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	3 062 370	-
-Mark	-	-
-Markanläggningar	-	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-96 860	-
	<u>2 965 510</u>	<u>-</u>
	<u>18 253 350</u>	<u>15 287 840</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-2 966 087	-2 494 751
	<u>-2 966 087</u>	<u>-2 494 751</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-509 617	-471 336
	<u>-509 617</u>	<u>-471 336</u>
	<u>-3 475 704</u>	<u>-2 966 087</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>		
<b>Redovisat värde</b>	<b>14 777 646</b>	<b>12 321 753</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	14 777 646	12 224 893
Pågående nyanläggningar	-	96 860
<b>Taxeringsvärden</b>		
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>26 913 000</b>	<b>20 800 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	14 274 000	12 800 000



**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2019-12-31	2018-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	88 567	88 567
	<u>88 567</u>	<u>88 567</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>88 567</b>	<b>88 567</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-79 192	-77 317
	<u>-79 192</u>	<u>-77 317</u>
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 875	-1 875
	<u>-1 875</u>	<u>-1 875</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-81 067</b>	<b>-79 192</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>7 500</b>	<b>9 375</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda kostnader	68 289	49 630
<b>Summa</b>	<b>68 289</b>	<b>49 630</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2019-12-31	2018-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	661 450	1 246 646
<b>Summa</b>	<b>661 450</b>	<b>1 246 646</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2019-12-31	2018-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 400 000	-
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 802 000	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	8 002 000
<b>Summa</b>	<b>10 202 000</b>	<b>8 002 000</b>





## Not 15 Fastighetslån

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetslån	10 202 000	8 002 000
<b>Summa</b>	<b>10 202 000</b>	<b>8 002 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,20 %	2019-03-05	2 667 334	-	2 667 334	-
SEB	1,00 %	2019-03-05	2 667 333	-	2 667 333	-
SEB	1,00 %	2019-03-05	2 667 333	-	2 667 333	-
SEB	0,79 %	2020-03-28	-	3 400 000	-	3 400 000
SEB	0,91 %	2021-03-28	-	3 400 000	-	3 400 000
SEB	1,03 %	2022-03-28	-	3 402 000	-	3 402 000
<b>Summa</b>			<b>8 002 000</b>	<b>10 202 000</b>	<b>8 002 000</b>	<b>10 202 000</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

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	26 284	-
Upplupna räntekostnader	-	2 717
Förutbetalda intäkter	58 273	40 921
Upplupna revisionsarvoden	6 875	7 000
Upplupna driftskostnader	25 392	24 304
<b>Summa</b>	<b>116 824</b>	<b>74 942</b>

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	10 202 000	8 800 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>10 202 000</b>	<b>8 800 000</b>

A

## Underskrifter

Stockholm, 2020-04-28

  
Anna Norrby  
Styrelseordförande

  
Hampus Töttrup

  
Ragnar Rova

  
Linda Lundin

  
Maria Wikström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28

  
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 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 är utförd i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

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 16 april 2020



Av föreningen vald revisor  
Ivan Ternström

Ivan Ternström F:a  
Scheelegatan 5  
112 23 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. Stagarna 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 ianspråk tas 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.





Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

