

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Nattsländan 2

769603-6891

Räkenskapsåret

2013

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Nattsländan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2013.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2013-05-20 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Martinus Sengers Maria Carlsson Anna Almling Sofia Nilsson Mattias Söderholm	Ordförande sekreterare
-----------	--	---------------------------

Suppleanter	Fredrik Hellström Ulrika Isberg Giulia Rippelino
-------------	--

Revisorer

Ordinarie	Karl Landin
Suppleant	Mattias Millinger

Information om verksamheten

Föreningens fastighet, Nattsländan 2 byggdes år 1938, ombyggnad och renovering har utförts år 1993. Fastigheten består av 23 bostadsrättslägenheter, 1 hyresrättslägenhet och 2 hyreslokaler.

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

Taxeringsvärde

Markvärde	7.600.000 kr
Byggnadsvärde	<u>11.732.000 kr</u>
Totalt	19.332.000 kr

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden. 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 Stockholmhem för en köpeskilling på 15.488.000 kronor.

Lägenhetsöverlåtelse

Under året har styrelsen godkänt sex överlåtelse, föregående år var det tre överlåtelse.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Reparationer under året

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 49.703 kronor (föregående år 195,7628 kronor). Följande större kostnadsposter kan utläsas: Stammspolning 23.750 kr, reparation av dörrstängare 7.894 kr, klottersanering 6.250 kr, rörelsedetektor 5.603 kr, reparation av dörr 5.000 kr, reparation av portglas 875 kr och reparationa av låssystem 331 kr..

Årsavgifter

Under 2012 sänktes årsavgifterna med 2 % den 1 januari och sen ytterligare med 2 % den 1 juli. Under 2013 har årsavgifterna varit oförändrade. Styrelsen föreslår fortsatt oförändrade årsavgifter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

År 2013 avslutades flera underhållsprojekt i Brf Nattsländan 2. I början av våren blev tekrenoveringen klar, vilket bl.a. resulterade i att taket fick ett helt nytt ytskikt. Kostnaden för denna åtgärd blev 350.000 kr. Någon månad senare spolades stammarna i huset och det gjordes en utförlig kamerabesiktning. Mellan augusti och november renoverades husets samtliga fönster (karmar och yttre bågar) till en kostnad av 439.000 kr. Slutligen gjordes också ett mindre fasadförbättringsarbete på båda gavelsidorna. För 2014 planeras inga underhållsinsatser, eventuellt med undantag av en kompletterande punktinsats på vissa högre belägna delar av fasaden. Föreningen har under 2013 även kraftigt amorterat på de återsående lånen. Deras sammanlagda värde beräknas hamna under 1 miljon kronor våren 2014.

Flerårsöversikt (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift kr per kvm	560	546	558	558	573
Lån per kvm (kr)	937	1 788	1 849	1 923	1 988
Värme per kvm (kr)	215	210	205	224	205
Vatten per kvm (kr)	21	20	20	20	18
El per kvm (kr)	22	24	21	23	18

kvm=bostadsyta

årsavgifter ökat då föreningen under hela år 2013 haft en bostadsrätt mer än tidigare år.

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-280 654
årets förlust	-61 805
	-342 459

behandlas så att	
Avsättning till yttre reparationsfond	57 996
i ny räkning överföres	-400 455
	-342 459

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

Resultaträkning	Not	2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Nettoomsättning	1	706 464	710 620
Övriga rörelseintäkter		24 107	13 635
		730 571	724 255
Rörelsens kostnader			
Fastighetsomkostnader	2	-452 850	-595 094
Övriga externa kostnader	3	-155 448	-57 136
Personalkostnader	4	-12 387	-12 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7, 8	-140 260	-85 781
		-760 945	-750 159
Rörelseresultat		-30 374	-25 904
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		16 766	2 672
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-48 325	-72 569
		-31 559	-69 897
Resultat efter finansiella poster		-61 933	-95 801
Resultat före skatt		-61 933	-95 801
Skatt på årets resultat		128	0
Årets resultat		-61 805	-95 801

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 491 013	15 552 206
Fönsterförbättring	8	394 681	0
Förbättring av tak	7	332 500	175 000
Inventarier	6	45 075	62 788
		16 263 269	15 789 994
Summa anläggningstillgångar		16 263 269	15 789 994
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		1 112	0
Övriga fordringar		3 719	2 697
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		24 670	23 817
		29 501	26 514
<i>Kassa och bank</i>		345 948	2 206 516
Summa omsättningstillgångar		375 449	2 233 030
SUMMA TILLGÅNGAR		16 638 718	18 023 024

Balansräkning	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		11 638 000	11 638 000
Upplåtelseavgifter		3 930 801	3 930 801
Yttre reparationsfond	11	276 841	276 841
		15 845 642	15 845 642
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-280 654	-184 853
Årets resultat		-61 805	-95 801
		-342 459	-280 654
Summa eget kapital		15 503 183	15 564 988
Långfristiga skulder	9		
Skulder till kreditinstitut		1 034 155	1 974 155
Övriga skulder		6 450	6 450
Summa långfristiga skulder		1 040 605	1 980 605
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		6 536	362 238
Aktuella skatteskulder		0	3 237
Övriga skulder		14 477	16 080
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		73 917	95 876
Summa kortfristiga skulder		94 930	477 431
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 638 718	18 023 024
Ställda säkerheter		Inga	Inga
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Företaget har valt att inte utnyttja möjligheten att tillämpa förenklingsreglerna i BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till verkligt värde av vad företaget fått eller kommer att få. Det innebär att företaget redovisar inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om företaget får ersättning i likvida medel direkt vid leveransen. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnad 0,5 %

Inventarier 20 %

Förbättring tak 5%

Förbättring av fönster 10 %

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2013	2012
Årsavgifter	618 960	602 501
Hysesintäkter bostäder	58 179	80 568
Hysesintäkter lokaler	29 325	27 551
	706 464	710 620

Not 2 Fastighetsomkostnader

	2013	2012
Städning	36 750	36 750
El	24 160	26 674
Värme	237 124	231 694
Vatten och avlopp	23 381	22 228
Renhållning	16 844	15 365
Reparationer och underhåll	49 703	195 762
Kabel-TV	6 472	4 836
Fastighetsskatt	30 360	34 620
Fastighetsförsäkring	21 348	19 934
Teknisk förvaltning	5 055	4 860
Förbrukningsmaterial	1 653	2 371
	452 850	595 094

Not 3 Övriga externa kostnader

	2013	2012
Kontorsmaterial, porto	300	240
Styrelsekostnad	11 732	12 000
Kostnader stämma & städdag	1 883	2 835
Ekonomisk fastighetsförvaltning	36 875	35 750
Föreningsavgift	5 008	4 971
Övriga förvaltningskostnader	900	1 340
Konsultarvode	98 750	0
	155 448	57 136

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2013	2012
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	10 000	10 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	2 387	2 148
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 387	12 148

Not 5 Byggnader och mark

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

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	15 977 395	15 977 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 977 395	15 977 395
Ingående avskrivningar	-425 189	-363 996
Årets avskrivningar	-61 193	-61 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-486 382	-425 189
Utgående redovisat värde	15 491 013	15 552 206
Taxeringsvärden byggnader	11 732 000	11 786 000
Taxeringsvärden mark	7 600 000	6 600 000
	19 332 000	18 386 000
Bokfört värde byggnader	12 479 484	11 813 496
Bokfört värde mark	3 738 710	3 738 710
	16 218 194	15 552 206

Not 6 Inventarier

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	88 565	81 935
Inköp	0	75 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 565	157 060
Ingående avskrivningar	-25 777	-69 684
Årets avskrivningar	-17 713	-24 588
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 490	-94 272
Utgående redovisat värde	45 075	62 788

Not 7 Förbättring av tak

	2013	2012
Ingående anskaffningsvärden	175 000	0
Årets anskaffningsväre	175 000	175 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 000	175 000
Årets avskrivningar	-17 500	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 500	0
Utgående redovisat värde	332 500	175 000

Not 8 Fönsterförbättring

	2013	2012
Årets anskaffningsvärde	438 535	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	438 535	0
Årets avskrivningar	-43 854	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-43 854	0
Utgående redovisat värde	394 681	0

Not 9 Långfristiga skulder

	2013	2012
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen		
Swedbank hypotek AB, 8803-9 285 146 206-7	934 155	1 024 155
Swedbank hypotek AB, 8803-9 285 146 202-4	100 000	950 000
	1 034 155	1 974 155

Lån 8803-9 285 146 206-7, 934.155 kr är bundet till 2014-09-25 med en ränta på 2,68 %. Detta lån amorteras med 90.000 kr per år.

Lån 8803-9 285 146 202-4, 100.000 kr är ett tremånaders lån, räntan i februari 2014, 2,595 %. Detta lån villkorsändrades 2013-05-31 och då gjordes också en amortering med 700.000 kr. I december 2013 gjordes ytterligare en amortering med 150.000 kr.

Totalt har föreningen under året amorterat av lånen med 940.000 kr.

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	11 638 000	3 930 801	276 841	-184 853	-95 801
Disposition av föregående års resultat:				-95 801	95 801
Årets resultat					-61 805
Belopp vid årets utgång	11 638 000	3 930 801	276 841	-280 654	-61 805

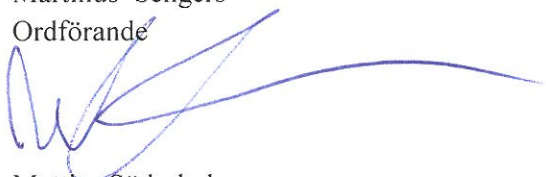
Not 11 Yttre reparationsfond

	2013-12-31	2012-12-31
Ingående balans	276 841	221 683
Avsättning enligt stämmobeslut	55 158	55 158
Upplösning av fond	-55 158	0
	276 841	276 841

Stockholm 2014-03-27



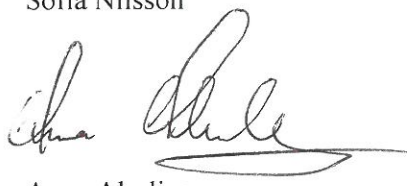
Martinus Sengers
Ordförande



Mattias Söderholm



Sofia Nilsson



Anna Almling



Maria Carlsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-04-23



Karl Landin
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NATTSLÄNDAN 2 Organisationsnummer 769603-6891

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nattsländan 2 för räkenskapsåret 2013. 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 förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23/4 2014



Karl Landin
Revisor

Brf Nattsländan 2

	RESULTAT 2013	BUDGET 2013	BUDGET 2014
Årsavgifter	618 960	618 960	618 960
Hysesintäkter	87 504	85 500	89 500
Övriga intäkter	24 107	6 000	6 000
RÖRELSENS INTÄKTER	730 571	710 460	714 460
Styrelsearvode	10 000	10 000	10 000
Styrelsearvode	2 387	2 148	2 387
Styrelsekostnad	11 732	12 000	12 000
Förvaltningsarvoden och övriga arvoden	36 875	35 000	37 000
Kostnader stämma,städdag	1 883	5 000	5 000
Administration övrigt	300	1 000	1 000
Fastighetsskötsel	5 055	5 055	5 500
Städning	36 750	36 750	36 750
Vatten och avlopp	23 381	24 000	24 000
Uppvärmning	237 124	216 000	233 750
Elavgifter	24 160	27 000	25 000
Renhållning, sotning	16 844	20 000	20 000
Reparation/underhåll löpande	49 703	180 000	50 000
Försäkringar	21 348	20 000	22 000
Gården	0	2 000	2 000
Övriga driftskostnader	7 561	10 000	10 000
Fastighetsskatt	30 360	31 000	31 000
Konsultkostnad	98 750	87 500	0
Kabel-TV	6 472	6 448	6 500
RÖRELSENS KOSTNADER	620 685	730 901	533 887
RÖRELSENS RESULTAT	109 886	-20 441	180 573
Avskrivning byggnad	122 547	116 193	122 547
Avskrivning inventarier	17 713	18 000	17 713
Ränteintäkter	-16 766	-5 000	-5 000
Räntekostnader fastighetslån	44 538	46 000	30 000
Övriga finansiella kostnader	3 787	3 500	3 800
ÖVRIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER	171 819	178 693	169 060
Årets skatt	-128	0	0
ÅRETS RESULTAT	-61 805	-199 134	11 513

Förbättringsarbete tak och fönster generera ökad avskrivning.

Planerade reparationer & underhållsarbeten är:

År	Budget 2013	Utfall 2013	Budget 2014
Dörr	0	4 000	0
stamspolning	25 000	23 750	0
lås/dörrstängare	6 250	8 225	0
tvättstuga	10 000	0	10 000
Portglas	0	875	0
Klottersanering	0	6 250	0
Rörelsedetektor	0	5603	0
Fasad	125 000	0	125000