

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Nattsländan 2

769603-6891

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Nattsländan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2014-05-12 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Sofia Nilsson Maria Carlsson Anna Almling Fredrik Hellström Mattias Söderholm	Ordförande sekreterare
-----------	---	---------------------------

Suppleanter	Lena Gustafsson Elin Jakobsson Giulia Rippelino
-------------	---

Revisorer

Ordinarie	Karl Landin
Suppleant	Hans Wilholm

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

Bostadsrättföreningen Nattsländan 2
.. Org.nr 769603-6891

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 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 sex överlåtelse.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Reparationer under året

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 62.180 kronor (föregående år 49.703 kronor). Följande större kostnadsposter kan utläsas: Ventilationsarbete, rengöring av lägenheternas frånluftskanaler 44.322 kr, puts av en liten del av fasaden 9.600 kr, besiktning av vattenskada 2.667 kr, radonmätning 2.040 kr, belysning 2.306 kr och reparationer av låssystem 1.245 kr.

År 2013 avslutades flera underhållsprojekt i Brf Nattsländan 2. I början av våren blev takrenoveringen 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.

Årsavgifter

Under 2012 sänktes årsavgifterna med 2 % den 1 januari och sen ytterligare med 2 % den 1 juli. Under år 2013 och år 2014 har årsavgifterna varit oförändrade. Styrelsen föreslår fortsatt oförändrade årsavgifter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Föreningen planerar att upprätta en ny, mer omfattande underhållsplan.

	2014	2013	2012	2011	2010
Flerårsöversikt (tkr)					
Årsavgift kr per kvm	560	560	546	558	558
Lån per kvm (kr)	855	937	1 788	1 849	1 923
Värme per kvm (kr)	196	215	210	205	224
Vatten per kvm (kr)	22	21	20	20	20
El per kvm (kr)	20	22	24	21	23

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):

ansamlad förlust	-400 455
årets vinst	38 633
	-361 822
behandlas så att	0
Avsättning till yttre reparationsfond	-361 822
i ny räkning överföres	-361 822

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

Resultaträkning	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Nettoomsättning	1	710 756	706 464
Övriga rörelseintäkter		16 598	24 107
		727 354	730 571
Rörelsens kostnader			
Fastighetsomkostnader	2	-451 323	-452 850
Övriga externa kostnader	3	-60 841	-155 448
Personalkostnader	4	-13 149	-12 387
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5, 6, 7, 8	-137 572	-140 260
		-662 885	-760 945
Rörelseresultat		64 469	-30 374
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 116	16 766
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-26 952	-48 325
		-25 836	-31 559
Resultat efter finansiella poster		38 633	-61 933
Resultat före skatt		38 633	-61 933
Skatt på årets resultat		0	128
Årets resultat		38 633	-61 805

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 429 820	15 491 013
Fönsterförbättring	8	350 827	394 681
Förbättring av tak	7	315 000	332 500
Inventarier	6	30 050	45 075
		16 125 697	16 263 269
Summa anläggningstillgångar		16 125 697	16 263 269
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Aktuella skattefordringar		4 375	0
Övriga fordringar		3 373	3 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		25 291	24 670
		33 039	28 389
<i>Kassa och bank</i>		435 572	345 948
Summa omsättningstillgångar		468 611	374 337
SUMMA TILLGÅNGAR		16 594 308	16 637 606

Balansräkning

Not

2014-12-31

2013-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

10

Bundet eget kapital

Inbetalda insatser

11 638 000

11 638 000

Upplåtelseavgifter

3 930 801

3 930 801

Yttre reparationsfond

11

334 837

276 841

15 903 638

15 845 642

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

-400 455

-280 654

Årets resultat

38 633

-61 805

-361 822

-342 459

Summa eget kapital

15 541 816

15 503 183

Långfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

944 155

1 034 155

Övriga skulder

6 450

6 450

Summa långfristiga skulder

950 605

1 040 605

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

4 346

6 536

Aktuella skatteskulder

0

-1 112

Övriga skulder

17 190

14 477

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

80 351

73 917

Summa kortfristiga skulder

101 887

93 818

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

16 594 308

16 637 606

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar

7 000 000

7 000 000

7 000 000

7 000 000

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

	2014	2013
Årsavgifter	618 960	618 960
Hysesintäkter bostäder	59 196	58 179
Hysesintäkter lokaler	32 600	29 325
	710 756	706 464

Not 2 Fastighetsomkostnader

	2014	2013
Städning	38 538	36 750
El	22 452	24 160
Värme	216 538	237 124
Vatten och avlopp	24 178	23 381
Renhållning	19 298	16 844
Reparationer och underhåll	62 180	49 703
Kabel-TV	6 472	6 472
Fastighetsskatt	30 528	30 360
Fastighetsförsäkring	22 567	21 348
Teknisk förvaltning	5 265	5 055
Förbrukningsmaterial	3 307	1 653
	451 323	452 850

Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Kontorsmaterial, porto	576	300
Styrelsekostnad	12 000	11 732
Kostnader stämma & städdag	2 462	1 883
Ekonomisk fastighetsförvaltning	36 875	36 875
Föreningsavgift	4 950	5 008
Övriga förvaltningskostnader	900	900
Konsultarvode	0	98 750
Gården	3 078	0
	60 841	155 448

Not 4 Anställda och personalkostnader

	2014	2013
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	10 200	10 000
Sociala kostnader och pensionskostnader	2 949	2 387
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	13 149	12 387

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.

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	15 977 395	15 977 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 977 395	15 977 395
Ingående avskrivningar	-486 382	-425 189
Årets avskrivningar	-61 193	-61 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-547 575	-486 382
Utgående redovisat värde	15 429 820	15 491 013
Taxeringsvärden byggnader	11 732 000	11 732 000
Taxeringsvärden mark	7 600 000	7 600 000
	19 332 000	19 332 000
Bokfört värde byggnader	12 356 937	12 479 484
Bokfört värde mark	3 738 710	3 738 710
	16 095 647	16 218 194

Not 6 Inventarier

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	88 565	88 565
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	88 565	88 565
Ingående avskrivningar	-43 490	-25 777
Årets avskrivningar	-15 025	-17 713
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 515	-43 490
Utgående redovisat värde	30 050	45 075

Not 7 Förbättring av tak

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	350 000	175 000
Årets anskaffningsvärde	0	175 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 000	350 000
Ingående avskrivningar	-17 500	0
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-35 000	-17 500
Utgående redovisat värde	315 000	332 500

Not 8 Fönsterförbättring

	2014	2013
Ingående anskaffningsvärden	438 535	0
Årets anskaffningsvärde		438 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	438 535	438 535
Ingående avskrivningar	-43 854	0
Årets avskrivningar	-43 854	-43 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 708	-43 854
Utgående redovisat värde	350 827	394 681

Not 9 Långfristiga skulder

	2014	2013
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Swedbank hypotek AB, 8803-9 285 146 206-7	844 155	934 155
Swedbank hypotek AB, 8803-9 285 146 202-4	100 000	100 000
	944 155	1 034 155

Lån 8803-9 285 146 206-7, 844.155 kr är bundet till 2016-08-25 med en ränta på 1,97 %. 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 2015, 1,771 %.

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	-280 654	-61 805
Disposition av föregående års resultat:			57 996	-119 801	61 805
Årets resultat	—				38 633
Belopp vid årets utgång	11 638 000	3 930 801	334 837	-400 455	38 633

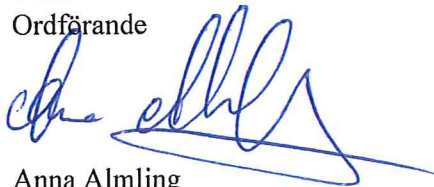
Not 11 Yttre reparationsfond

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående balans	276 841	276 841
Avsättning enligt stämmobeslut	57 996	55 158
Upplösning av fond	0	-55 158
	334 837	276 841

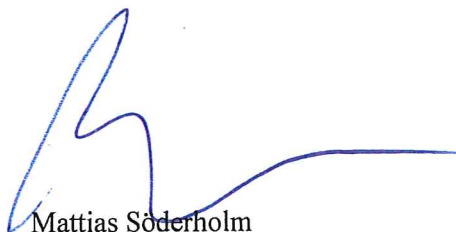
Stockholm



Sofia Nilsson
Ordförande



Anna Almling



Mattias Söderholm



Maria Carlsson



Fredrik Hellström

Min revisionsberättelse har lämnats



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 2014. 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

20/4



Karl Landin
Revisor