

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nattsländan 2

769603-6891

Räkenskapsåret

2015

LG
PN
MS
FH
KL

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 två överlåtelse, föregående år var det sex överlåtelse.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Reparationer under året

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 83.026 kronor (föregående år 62.180 kronor). Följande större kostnadsposter kan utläsas: Ventilationsarbete & OVK 34.893kr, framtagnings av en underhållsplan 31.188 kr, reparationer av tvättmaskiner och snöslunga 10.139 kr, byte av en blandare 4.537 krr och övrigt underhåll 2.269 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. Styrelsen föreslår nu en höjning av årsavgifterna med 3 % från 1 juli.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Föreningen har under februari 2016 köpt en ny tvättmaskin till tvättstugan. Under år 2016 kommer föreningen att renovera fastighetens fyra entré portar.

Flerårsöversikt (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Årsavgifter i kr per kvm	560	560	560	546	558
Lån per kvm (kr)	774	855	937	1 788	1 849
Värme per kvm (kr)	192	196	215	210	205
Vatten per kvm (kr)	23	22	21	20	20
El per kvm (kr)	21	20	22	24	21
Nettoomsättning	717	711	706	711	755
Resultat efter finansiella poster	23	39	-62	-96	87
Soliditet (%)	94,2	93,7	93,2	86,4	86,3

kvm=bostadsyta

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

LG
KS
FH
KL
M

Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	717 416	710 756
Övriga rörelseintäkter		5 516	16 598
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		722 932	727 354
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-476 331	-454 400
Övriga externa kostnader	4	-53 784	-57 763
Personalkostnader	5	-12 363	-13 149
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8, 9	-138 450	-137 572
Summa rörelsekostnader		-680 928	-662 885
Rörelseresultat		42 004	64 469
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		597	1 116
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-19 127	-26 952
Summa finansiella poster		-18 530	-25 836
Resultat efter finansiella poster		23 474	38 633
Resultat före skatt		23 474	38 633
Årets resultat		23 474	38 633

LG
BN MS
FK
KL
2015

Balansräkning	Not 1	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 638 000	11 638 000
Upplåtelseavgifter		3 930 801	3 930 801
Yttre reparationsfond	14	334 837	334 837
Summa bundet eget kapital		15 903 638	15 903 638
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-361 822	-400 455
Årets resultat		23 474	38 633
Summa fritt eget kapital		-338 348	-361 822
Summa eget kapital		15 565 290	15 541 816
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		854 155	944 155
Övriga skulder	15	10 500	6 450
Summa långfristiga skulder		864 655	950 605
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 852	4 346
Övriga skulder	16	14 904	17 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	66 674	80 351
Summa kortfristiga skulder		93 430	101 887
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 523 375	16 594 308

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	7 000 000	7 000 000
Summa ställda säkerheter	7 000 000	7 000 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

LC
PN MS
KL
FA

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2015	2014
Uppvärmning	212 442	216 538
El	23 214	22 452
Vatten	25 152	24 178
Renhållning	19 656	19 297
Reparationer och underhåll	83 026	62 180
Fastighetsskatt	31 152	30 528
Fastighetsförsäkring	23 538	22 567
Kabel-TV	6 464	6 472
Städning	39 585	38 538
Gården	2 280	3 078
Teknisk förvaltning	5 475	5 265
Förbrukningsmaterial	4 347	3 307
	476 331	454 400

Not 4 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Kontorsmaterial, porto	77	576
Styrelsekostnad	5 700	12 000
Kostnader stämma & städdag	5 164	2 462
Ekonomisk fastighetsförvaltning	36 913	36 875
Föreningsavgift	4 950	4 950
Övriga förvaltningskostnader	980	900
	53 784	57 763

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2015	2014
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	10 200	10 200
Sociala kostnader och pensionskostnader	2 163	2 949
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	12 363	13 149

L
BN MS
KL

Not 9 Ombyggnad tak

	2015	2014
Ingående anskaffningsvärden	350 000	350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 000	350 000
Ingående avskrivningar	-35 000	-17 500
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-52 500	-35 000
Utgående redovisat värde	297 500	315 000

Not 10 Långfristiga skulder

	2015	2014
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Swedbank hypotek AB, 8803-9 285 146 206-7	754 155	844 155
Swedbank hypotek AB, 8803-9 285 146 202-4	100 000	100 000
	854 155	944 155

Lån 8803-9 285 146 206-7, 754.155 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 2016, 1,083 %.

Not 11 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekontot	3 432	3 373
Skattefordran tax 2016	3 751	4 375
	7 183	7 748

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Com hem	1 617	1 616
Sörskogen Konsult AB	8 894	8 625
Trygg Hansa	9 974	9 575
Securitas	5 805	5 475
	26 290	25 291

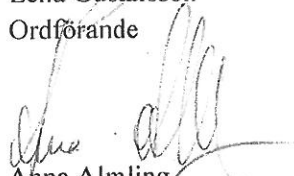
LC
M'
✓
14

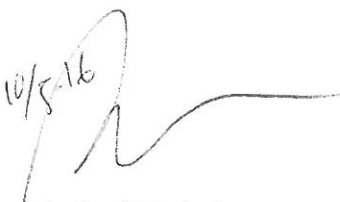
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Värme december	22 719	26 079
El	1 042	1 203
Sita	1 478	1 485
Swedbank	376	385
Förutbetalda hyror och avgifter	37 345	47 144
	62 960	76 296

Stockholm


Lena Gustafsson
Ordförande


Anna Almling

10/5-16

Mattias Söderholm


Fredrik Hellström


Paulina Nowicka

Min revisionsberättelse har lämnats


Karl Landin
Revisor

Brf Nattsländan 2

	RESULTAT 2015	BUDGET 2015	BUDGET 2016
Årsavgifter	618 961	618 960	628 244
Hysesintäkter	98 456	92 600	107 000
Övriga intäkter	5 515	5 000	5 000
RÖRELSENS INTÄKTER	722 932	716 560	740 244
Styrelsearvode	10 200	10 000	16 000
Socialaavgifter	2 163	3 000	5 000
Styrelsekostnad	5 700	12 000	6 000
Förvaltningsarvoden och övriga arvoden	35 038	37 000	37 000
Kostnader stämma,städdag	5 164	5 000	5 000
Administration övrigt	77	1 000	1 000
Fastighetsskötsel	5 475	5 500	6 000
Städning	39 585	39 000	40 000
Vatten och avlopp	25 152	25 000	27 000
Uppvärmning	212 442	233 750	233 750
Elavgifter	23 214	25 000	25 000
Renhållning, sotning	19 656	20 000	20 000
Reparation/underhåll löpande	83 026	50 000	80 000
Försäkringar	23 538	23 000	25 000
Gården	2 280	2 000	2 000
Övriga driftskostnader	12 152	10 000	10 000
Fastighetsskatt	31 152	31 000	33 000
Kabel-TV	6 464	6 500	6 500
RÖRELSENS KOSTNADER	542 478	538 750	578 250
RÖRELSENS RESULTAT	180 454	177 810	161 994
Avskrivning byggnad	122 547	122 547	122 547
Avskrivning inventarier	15 903	16 000	24 600
Ränteintäkter	-597	-1 000	-500
Räntekostnader fastighetslån	16 944	22 000	16 000
Övriga finansiella kostnader	2 183	3 800	2 500
ÖVRIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER	156 980	163 347	165 147
ARETS RESULTAT	23 474	14 463	-3 153

Budgeten för 2016 förutsätter en avgiftshöjning med 3 % från 1 juli 2016.

Planerade reparationer & underhållsarbeten är:

År	Budget 2015	Utfall 2015	Budget 2016
Byte blandare	0	4 537	0
Tvättstuga	10 000	10 139	0
Portar	0	0	60 000
Klottersanering	5 000	0	5 000
Ventilation	0	34 893	10 000
Underhållsplan	35 000	31 188	0
Övrigt	0	2 269	5 000