

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Nattsländan 2

769603-6891

Räkenskapsåret

2016

JS PN
MS
LM
LG

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Nattsländan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2016-05-18 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Jonas Sundvall Paulina Nowicka Lukas Meijer Lena Gustafsson Mattias Söderholm	Ordförande Sekreterare Kassör
-----------	---	-------------------------------------

Suppleanter	Ellen Gårdstedt Christian Hagberg Sofia Nilsson
-------------	---

Revisorer

Ordinarie	Maximilan Skog
Suppleant	Emma Persson

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. Under år 2016 ombildades den sista hyresrätten till bostadsrätt.

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

Taxeringsvärde

Markvärde	9.000.000 kr
Byggnadsvärde	<u>12.132.000 kr</u>
Totalt	21.132.000 kr

JS PN
MS
LM
L-G

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 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.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har styrelsen godkänt sex överlåtelser, föregående år var det två överlåtelser.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Reparationer under året

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 19.007 kronor (föregående år 83.026 kronor). Följande större kostnadsposter kan utläsas: Ombesiktning av OVK 6.519 kr, lås 4.350 kr, reparationer av dörrar, tårkskåp och brevlåda 4.463 kr, klottersanering 1.875 kr och uppmätning av yta 1.800 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. Den 1 juli 2016 höjdes årsavgifterna med 3 %.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Föreningen har under år 2016 ombildat sin sista hyresrätt till bostadsrätt och sålt lägenheten. Detta ökade föreningens egna kapital med 3.364.609 kr. Under 2017 kommer föreningen att renovera fastighetens fyra portar. Styrelsen har också beslutat om att renovera fastighetens fasader under hösten 2017 alternativt våren 2018. Under år 2017 amorterar föreningen bort sitt ena lån, 100.000 kr.

Flerårsöversikt (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Årsavgifter i kr per kvm	571	560	560	560	546
Lån per kvm (kr)	692	774	855	937	1 788
Värme per kvm (kr)	218	192	196	215	210
Vatten per kvm (kr)	24	23	22	21	20
El per kvm (kr)	23	21	20	22	24
Nettoomsättning	707	717	711	706	711
Resultat efter finansiella poster	41	23	39	-62	-96
Soliditet (%)	95,5	94,2	93,6	93,2	86,4

kvm=bostadsyta

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

JS DN
MS
LM
L.G

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-338 348
årets vinst	40 892
	-297 456

behandlas så att

Avsättning till yttre reparationsfond
i ny räkning överföres

63 396
-360 852
-297 456

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

JS
AN
MS
LM
L.G

Resultaträkning

	Not 1	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	707 441	717 416
Övriga rörelseintäkter		15 919	5 516
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		723 361	722 932
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-452 813	-476 331
Övriga externa kostnader	4	-49 721	-53 784
Personalkostnader	5	-15 793	-12 363
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8, 9	-147 175	-138 450
Summa rörelsekostnader		-665 502	-680 928
Rörelseresultat		57 859	42 004
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		430	597
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-17 397	-19 127
Summa finansiella poster		-16 967	-18 530
Resultat efter finansiella poster		40 892	23 474
Resultat före skatt		40 892	23 474
Årets resultat		40 892	23 474

TS
PN
MS
LM
L.G

Balansräkning

Not
1

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	15 307 434	15 368 627
Inventarie	7	37 532	18 535
Ombyggnad av tak och fönster	8, 9	543 119	604 473
Summa materiella anläggningstillgångar		15 888 085	15 991 635

Summa anläggningstillgångar

15 888 085

15 991 635

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	11	6 639	10 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 317	26 290
Summa kortfristiga fordringar		33 956	37 224

Kassa och bank

Kassa och bank		3 939 281	498 267
Summa kassa och bank		3 939 281	498 267
Summa omsättningstillgångar		3 973 237	535 491

SUMMA TILLGÅNGAR

19 861 322

16 527 126

25 PN
MS
LM
L.G

Balansräkning	Not 1	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	13		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 144 000	11 638 000
Upplåtelseavgifter		6 789 410	3 930 801
Yttre reparationsfond	14	334 837	334 837
Summa bundet eget kapital		19 268 247	15 903 638
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-338 348	-361 822
Årets resultat		40 892	23 474
Summa fritt eget kapital		-297 456	-338 348
Summa eget kapital		18 970 791	15 565 290
Långfristiga skulder	10		
Övriga skulder till kreditinstitut		764 155	854 155
Övriga skulder	15	10 500	10 500
Summa långfristiga skulder		774 655	864 655
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 614	11 852
Skatteskulder		0	3 751
Övriga skulder	16	15 044	14 904
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	87 218	66 674
Summa kortfristiga skulder		115 876	97 181
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		19 861 322	16 527 126

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

DN
JS MS
LM
L-G

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 *Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar*.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,5% (200 år)
Ombyggnad tak	5 % (20 år)
Förbättring av fönster	10% (10 år)
Inventarier	20% (5 år)

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter bostäder	630 480	618 960
Hysesintäkter lokaler	46 800	38 477
Hysesintäkter bostäder	30 161	59 979
	707 441	717 416

JS
PN
MS
LM
L-G

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2016	2015
Uppvärmning	240 707	212 442
El	25 825	23 214
Vatten	26 926	25 152
Renhållning	21 218	19 656
Reparationer och underhåll	19 007	83 026
Fastighetsskatt	31 752	31 152
Fastighetsförsäkring	24 985	23 538
Kabel-TV	6 468	6 464
Städning	40 740	39 585
Gården	1 171	2 280
Teknisk förvaltning	10 530	5 475
Förbrukningsmaterial	3 484	4 347
	452 813	476 331

Not 4 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Kontorsmaterial, porto	1 729	77
Styrelsekostnad	1 547	5 700
Kostnader stämma & städdag	3 401	5 164
Ekonomisk fastighetsförvaltning	37 076	36 913
Föreningsavgift	4 950	4 950
Övriga förvaltningskostnader	1 018	980
	49 721	53 784

Not 5 Anställda och personalkostnader

	2016	2015
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader inklusive pensionskostnader		
Löner och andra ersättningar	12 400	10 200
Sociala kostnader och pensionskostnader	3 393	2 163
Totala löner, andra ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	15 793	12 363

JS ON
ms
LM
C.G

Not 6 Byggnader och mark

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

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	15 977 395	15 977 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 977 395	15 977 395
Ingående avskrivningar	-608 768	-547 575
Årets avskrivningar	-61 193	-61 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-669 961	-608 768
Utgående redovisat värde	15 307 434	15 368 627
Taxeringsvärden byggnader	12 132 000	11 732 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	7 600 000
	21 132 000	19 332 000
Bokfört värde byggnader	12 111 843	12 234 390
Bokfört värde mark	3 738 710	3 738 710
	15 850 553	15 973 100

Not 7 Inventarier

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	92 953	88 565
Inköp	43 625	4 388
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 578	92 953
Ingående avskrivningar	-74 418	-58 515
Årets avskrivningar	-24 628	-15 903
Utgående ackumulerade avskrivningar	-99 046	-74 418
Utgående redovisat värde	37 532	18 535

Not 8 Fönsterförbättring

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	438 535	438 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	438 535	438 535
Ingående avskrivningar	-131 562	-87 708
Årets avskrivningar	-43 854	-43 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175 416	-131 562
Utgående redovisat värde	263 119	306 973

PN
MS
LM
L.G

Not 9 Ombyggnad tak

	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	350 000	350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 000	350 000
Ingående avskrivningar	-52 500	-35 000
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-70 000	-52 500
Utgående redovisat värde	280 000	297 500

Not 10 Långfristiga skulder

	2016	2015
Förfaller senare än 1 och tidigare än 5 år efter balansdagen		
Swedbank hypotek AB, 8803-9 285 146 206-7	664 155	754 155
Swedbank hypotek AB, 8803-9 285 146 202-4	100 000	100 000
	764 155	854 155

Lån 8803-9 285 146 206-7, 664.155 kr är bundet till 2018-08-24 med en ränta på 1,21 %. 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 2017, 0,907 %. Detta lån amorteras av under år 2017.

Not 11 Övriga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Skattekontot	3 488	3 432
Skattefordran tax 2016	3 151	3 751
	6 639	7 183

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Com hem	1 671	1 617
Sörskogen Konsult AB	8 894	8 894
Trygg Hansa	10 722	9 974
Securitas	6 030	5 805
	27 317	26 290

W
M
J
LM
LG

Not 13 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	334 837	-361 822	23 474
Ökning av insatskapital	506 000	2 858 609			
Disposition av föregående års resultat:				23 474	-23 474
Årets resultat					40 892
Belopp vid årets utgång	12 144 000	6 789 410	334 837	-338 348	40 892

Under året ombildades lägenhet 197 från hyresrätt till bostadsrätt.
Lägenheten såldes för 3.510.000 kr. Det gav en ökning av upplåtelseavgiften med 2.858.609 kr.
Och insats kapitalet ökar med 506.000 kr.
Mellanskillnaden täcker utgifter som föreningen haft rörande ombildningen.

Not 14 Yttre reparationsfond

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående balans	334 837	334 837
Avsättning enligt stämmobeslut	57 996	57 996
Upplösning av fond	-57 996	-57 996
	334 837	334 837

Not 15 Övriga långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Hyres deposition	10 500	10 500
	10 500	10 500

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Sociala avgifter	3 393	2 163
Personalens källskatt	3 720	3 060
Skuld till styrelsen	7 931	9 681
	15 044	14 904

PN
MS
JS
LM
L.G.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Värme december	28 220	22 719
El	1 358	1 042
Suez Recycling	1 440	1 478
Swedbank	381	376
Förutbetalda hyror och avgifter	53 810	37 345
Ränta	2 009	0
	87 218	62 960

Stockholm



Jonas Sundvall
Ordförande



Mattias Söderholm



Lena Gustafsson



Paulina Nowicka



Lukas Meijer

Min revisionsberättelse har lämnats



Maximilian Skog
Revisor

DN
JS MS
LM
L-G

REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NATTSLÄNDAN 2

Organisationsnummer 769603-6891

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nattsländan 2 för räkenskapsåret 2016. 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

2017-04-01

Maximilian Skog
Revisor



Brf Nattsländan 2

	RESULTAT 2016	BUDGET 2016	BUDGET 2017
Årsavgifter	630 480	628 244	665 248
Hyresintäkter	76 961	107 000	47 000
Övriga intäkter	15 919	5 000	7 000
RÖRELSENS INTÄKTER	723 360	740 244	719 248
Styrelsearvode	12 400	16 000	20 000
Socialaavgifter	3 393	5 000	6 000
Styrelsekostnad	1 547	6 000	5 000
Förvaltningsarvoden och övriga arvoden	37 076	37 000	38 000
Kostnader stämma, städdag	3 401	5 000	5 000
Administration övrigt	1 729	1 000	1 500
Fastighetsskötsel	10 530	6 000	10 000
Städning	40 740	40 000	40 000
Vatten och avlopp	26 926	27 000	30 000
Uppvärmning	240 707	233 750	245 000
Elavgifter	25 825	25 000	27 000
Renhållning, sotning	21 218	20 000	23 000
Reparation/underhåll löpande	19 007	80 000	1 080 000
Försäkringar	24 985	25 000	26 000
Gården	1 170	2 000	2 000
Övriga driftskostnader	9 452	10 000	10 000
Fastighetsskatt	31 752	33 000	33 000
Kabel-TV	6 468	6 500	6 500
RÖRELSENS KOSTNADER	518 326	578 250	1 608 000
RÖRELSENS RESULTAT	205 034	161 994	-888 752
Avskrivning byggnad	122 547	122 547	122 547
Avskrivning inventarier	24 628	24 600	24 700
Ränteintäkter	-430	-500	-10 000
Räntekostnader fastighetslån	12 702	16 000	9 000
Övriga finansiella kostnader	4 695	2 500	2 500
ÖVRIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER	164 142	165 147	148 747
ÅRETS RESULTAT	40 892	-3 153	-1 037 499

Planerade reparationer & underhållsarbeten är:

År	Budget 2016	Utfall 2016	Budget 2017
Tvättstuga	0	0	5 000
Portar	60 000	0	60 000
Klottersanering	5 000	1 875	5 000
Ventilation	10 000	6 519	0
Lås	0	4 350	5 000
Övrigt	5000	6 263	5 000
Fasadrenovering	0	0	1 000 000

JS
 DW
 LM
 LG