

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Nattsländan 2

769603-6891

Räkenskapsåret

2017

GA LM
KS JS PN

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Nattsländan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2017-05-15 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Jonas Sundvall Paulina Nowicka Lukas Meijer Christian Hagberg Kent Sahin	Ordförande Sekreterare Kassör
-----------	--	-------------------------------------

Suppleanter	Jan Karlsson Sofia Nilsson
-------------	-------------------------------

Revisorer

Ordinarie	Maximillian 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

CM LM
KS JS
PN

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 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.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Reparationer under året

Underhållskostnaderna har under året totalt uppgått till 112.239 kronor (föregående år 19.007 kronor). Följande större kostnadsposter kan utläsas: renovering av portar 87.500 kr, byte av ställdon 8.694 kr, genomgång av fjärrvärmecentral 5.381 kr, lås 3.008 kr, borttagning av centrifug 2.981 kr och övrigt underhåll 4.675 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 %. Den 1 juli 2018 kommer årsavgifterna att höjas med 3 %.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess avslut

Under 2017 har föreningen renoverat fastighetens fyra portar. Under år 2018 kommer föreningen att renovera fastighetens fyra trapphus. Under år 2017 har föreningen amorterat bort ett av sina lån, 100.000 kr.

Medlemsinformation

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

LM KS
CH JS
PN

Flerårsöversikt (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Årsavgifter	603	571	560	560	560
Lån per kvm (kr)	520	692	774	855	937
Värme per kvm (kr)	218	218	192	196	215
Vatten per kvm (kr)	22	24	23	22	21
El per kvm (kr)	25	23	21	20	22
Nettoomsättning	700	707	717	711	706
Resultat efter finansiella poster	-46	41	23	39	-62
Soliditet (%)	96,3	95,5	94,2	93,7	93,2

kvm=bostadsyta

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

Förändring av eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 144	6 789	335	-338	41	18 971
Disposition av föregående års resultat:			63	-23	-41	0
Årets resultat					-46	-46
Belopp vid årets utgång	12 144	6 789	398	-361	-46	18 925

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-360 852
årets förlust	-45 739
	-406 591

behandlas så att

Avsättning till yttre reparationsfond	63 396
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-63 369
i ny räkning överföres	-406 618
	-406 591

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

Lell 105
CH JS
PN

Resultaträkning

	Not 1	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	699 778	707 441
Övriga rörelseintäkter		16 730	15 920
Summa rörelseintäkter		716 508	723 361
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	3	-554 503	-452 813
Övriga externa kostnader	4	-51 646	-49 721
Personalkostnader	5	-26 284	-15 793
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7, 8, 9	-132 150	-147 175
Summa rörelsekostnader		-764 583	-665 502
Rörelseresultat		-48 075	57 859
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 336	430
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 000	-17 397
Summa finansiella poster		2 336	-16 967
Resultat efter finansiella poster		-45 739	40 892
Resultat före skatt		-45 739	40 892
Årets resultat		-45 739	40 892

LM
CH
JS
PU

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	15 246 241	15 307 434
Maskiner och Inventarier	8	27 929	37 532
Ombyggnad av tak och fönster	6, 9	481 765	543 119
Summa materiella anläggningstillgångar		15 755 935	15 888 085

Summa anläggningstillgångar

15 755 935

15 888 085

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	11	5 512	6 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	27 852	27 317
Summa kortfristiga fordringar		33 364	33 956

Kassa och bank

Kassa och bank		3 854 062	3 939 281
Summa kassa och bank		3 854 062	3 939 281
Summa omsättningstillgångar		3 887 426	3 973 237

SUMMA TILLGÅNGAR

19 643 361

19 861 322

CH LM
KS
JS
PN

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		12 144 000	12 144 000
Upplåtelseavgifter		6 789 410	6 789 410
Yttre reparationsfond	13	398 233	334 837
Summa bundet eget kapital		19 331 643	19 268 247

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		-360 852	-338 348
Årets resultat		-45 739	40 892
Summa fritt eget kapital		-406 591	-297 456
Summa eget kapital		18 925 052	18 970 791

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	10	574 155	764 155
Övriga skulder	14	0	10 500
Summa långfristiga skulder		574 155	774 655

Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder		45 790	13 614
Övriga skulder	15	20 215	15 044
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	78 149	87 218
Summa kortfristiga skulder		144 154	115 876

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

19 643 361

19 861 322

LM
LS
JS
AN

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

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

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

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	665 248	630 480
Hyror bostäder	0	30 161
Hyror lokaler	34 530	46 800
	699 778	707 441

CH
LM
M
JS
PU

Not 3 Fastighetsomkostnader

	2017	2016
Uppvärmning	240 415	240 707
Städning	37 890	40 740
El	27 615	25 825
Vatten	24 163	26 926
Renhållning	29 697	21 219
Reparationer och underhåll	112 239	19 007
Kabel-TV	6 687	6 468
Fastighetsskatt	32 880	31 752
Fastighetsförsäkring	26 222	24 985
Teknisk förvaltning	6 030	10 530
Gården	5 701	1 170
Förbrukningsmaterial	4 964	3 484
	554 503	452 813

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Kontorsmaterial och porto	390	1 729
Styrelsekostnad	3 123	1 547
Kostnad stämma & städdag	1 226	3 401
Ekonomisk fastighetsförvaltning	37 451	37 076
Föreningsavgift	4 997	4 950
Övriga förvaltningskostnader	2 246	1 018
Förbrukningsinventarier	2 213	0
	51 646	49 721

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvoden	20 000	12 400
Sociala kostnader	6 284	3 393
	26 284	15 793

CA
LM
KS
JS
PN

Not 6 Fönsterförbättring

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	438 535	438 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	438 535	438 535
Ingående avskrivningar	-175 416	-131 562
Årets avskrivningar	-43 854	-43 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-219 270	-175 416
Utgående redovisat värde	219 265	263 119

Not 7 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde består av byggnad 12.127.685 kr och mark 3.738.710 kr. Det görs ingen avskrivning på mark.

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	15 977 395	15 977 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 977 395	15 977 395
Ingående avskrivningar	-669 961	-608 768
Årets avskrivningar	-61 193	-61 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-731 154	-669 961
Utgående redovisat värde	15 246 241	15 307 434
Taxeringsvärden byggnader	12 132 000	12 132 000
Taxeringsvärden mark	9 000 000	9 000 000
21 132 000	21 132 000	
Bokfört värde byggnader	11 989 296	12 111 845
Bokfört värde mark	3 738 710	3 738 710
15 728 006	15 850 555	

Not 8 Maskiner och inventarier

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	136 578	92 953
Inköp		43 625
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 578	136 578
Ingående avskrivningar	-99 046	-74 418
Årets avskrivningar	-9 603	-24 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-108 649	-99 046
Utgående redovisat värde	27 929	37 532

CH

LM
18
JS
PN

Not 9 Ombyggnad tak

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	350 000	350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 000	350 000
Ingående avskrivningar	-70 000	-52 500
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-87 500	-70 000
Utgående redovisat värde	262 500	280 000

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Swedbank hypotek AB 8803-9 285 146 206-7	1,21	2018-08-24	574 155	664 155
Swedbank hypotek AB 8803-9 285 146 202-4	0,907		0	100 000
			574 155	764 155
Kortfristig del av långfristig skuld			90 000	190 000

Not 11 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	3 489	3 488
Skattefordran	2 023	3 151
	5 512	6 639

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Com hem	1 526	1 671
Sörskogen konsult AB	8 894	8 894
Trygg Hansa	11 072	10 722
Securitas	6 360	6 030
	27 852	27 317

CH
LM
LS
JS
PN

Not 13 Yttre reparationsfond

	2017-12-31	2016-12-31
Belopp vid årets ingång	334 837	334 837
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	63 396	57 996
Ianspråktaget av fond	0	-57 996
Belopp vid årets utgång	398 233	334 837

Not 14 Övriga långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Hyres deposition	0	10 500
	0	10 500

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

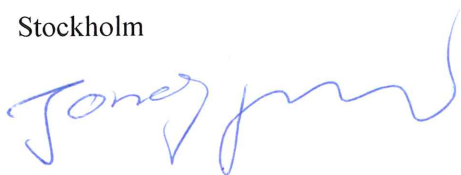
	2017-12-31	2016-12-31
Sociala avgifter	6 284	3 393
Personalens källskatt	6 000	3 720
Skuld till styrelsen	7 931	7 931
	20 215	15 044

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Värme december	28 264	28 220
El december	1 410	1 358
Suez kvartal 4	1 478	1 440
Swedbank	370	381
Förutbetalda hyror och avgifter	44 890	53 810
Ränta	1 737	2 009
	78 149	87 218

CH
LM
LS
JS
PN

Stockholm



Jonas Sundvall
Ordförande



Lukas Meijer



Kent Sahin



Paulina Nowicka



Christian Hagberg

Min revisionsberättelse har lämnats

2018-04-07

Maximilian Skog
Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NATTSLÄNDAN 2

Organisationsnummer 769603-6891

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Nattsländan 2 för räkenskapsåret 2017. 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

2018-04-07

Maximilan Skog
Revisor



Brf Nattsländan 2

	RESULTAT 2017	BUDGET 2017	BUDGET 2018
Årsavgifter	665 248	665 248	675 227
Hyresintäkter	34 530	47 000	44 200
Övriga intäkter	16 730	7 000	7 000
RÖRELSENS INTÄKTER	716 508	719 248	726 427
Styrelsearvode	20 000	20 000	20 000
Socialaavgifter	6 284	6 000	6 300
Styrelsekostnad	3 123	5 000	5 000
Förvaltningsarvoden och övriga arvoden	37 451	38 000	38 000
Kostnader stämma,städdag	1 226	5 000	4 000
Administration övrigt	390	1 500	1 500
Fastighetsskötsel	6 030	10 000	10 000
Städning	37 890	40 000	40 000
Vatten och avlopp	24 163	30 000	25 000
Uppvärmning	240 415	245 000	245 000
Elavgifter	27 615	27 000	28 000
Renhållning	29 697	23 000	31 600
Reparation/underhåll löpande	112 239	1 080 000	245 000
Försäkringar	26 222	26 000	26 600
Gården	5 701	2 000	2 000
Övriga driftskostnader	14 420	10 000	10 000
Fastighetsskatt	32 880	33 000	34 000
Kabel-TV	6 687	6 500	6 800
RÖRELSENS KOSTNADER	632 433	1 608 000	778 800
RÖRELSENS RESULTAT	84 075	-888 752	-52 373
Avskrivning byggnad	122 547	122 547	122 547
Avskrivning inventarier	9 603	24 700	9 603
Ränteintäkter	-12 336	-10 000	-10 000
Räntekostnader fastighetslån	7 588	9 000	7 000
Övriga finansiella kostnader	2 412	2 500	2 500
ÖVRIGA INTÄKTER OCH KOSTNADER	129 814	148 747	131 650
ÅRETS RESULTAT	-45 739	-1 037 499	-184 023

Budgeten förutsätter en 3 % höjning av årsavgifterna från 1 juli 2018.

Planerade reparationer & underhållsarbeten är:

År	Budget 2017	Utfall 2017	Budget 2018
Tvättstuga	5 000	2 981	5 000
Portar	60 000	87 500	0
Klottersanering	5 000	1 875	5 000
Värme	0	14 075	55 000
Lås	5 000	3 008	0
Övrigt	5000	4 675	5 000
Fasadrenovering	1 000 000	0	0
Renovering Trapphus	0	0	175 000