

# ÅRSREDOVISNING

för

**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NATTSLÄNDAN I JÄRVASTADEN**

Org. nr. 769622-1113

**ÅR 2012**

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET  
2012-01-01 - 2012-12-31.**

## **Innehåll**

- förvaltningsberättelse
- resultaträkningar
- balansräkningar
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

---

### Föreningsinformation

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler utan tidsbegränsning. Upplåtelsen får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen registrerades 2010-09-23. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2010-09-23 hos Bolagsverket.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten: Nattsländan 2 i Solna kommun.

### Sammansättning av styrelsen mm

---

#### Styrelsen fram till ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2012

<i>Ordinarie:</i>		<i>Suppleanter:</i>
Jan-Erik Fransson	Ordförande	Karl Kolb
Bo Wolwan	Ledamot	
Per Clarin	Ledamot	

#### Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2012

<i>Ordinarie:</i>		<i>Suppleanter:</i>
Jan-Erik Fransson	Ordförande	Karl Kolb
Bo Wolwan	Ledamot	
Peter Bergman	Ledamot	

#### Styrelsen från extra föreningsstämma den 12 december 2012

<i>Ordinarie:</i>		<i>Suppleanter:</i>
Nils-Erik Jonasson	Ordförande	Kritian Funk
Mikael Boierth	Vice ordförande	Tove Sjöström
Jonas Lindblom	Sekreterare	Magnus Gauffin
Tora Lundblad	Kassör	Peter Ahlmark
Richard Stenros	Ledamot	

#### Firmatecknare:

Firman tecknas av styrelsen  
Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

#### Revisorer

<i>Ordinarie:</i>	<i>Suppleant:</i>
KPMG	KPMG

#### Valberedning

Andreas Lundblad	Sammanställande
Sung Mee Gundlegård	
Carolina Schale	

## **Föreningsfrågor**

---

Ordinarie föreningsstämman hölls den 30 maj 2012.

Extra föreningsstämman hölls den 12 december 2012. Vid stämman valdes ny styrelse bestående av medlemmar i föreningen.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 5 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Antal medlemmar per den 31 december 2012 var 117. Samtliga nya medlemmar önskas välkomna i föreningen.

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

## **Fastigheten**

---

Fastighetsbeteckning: Nattsländan 2 i Solna kommun.

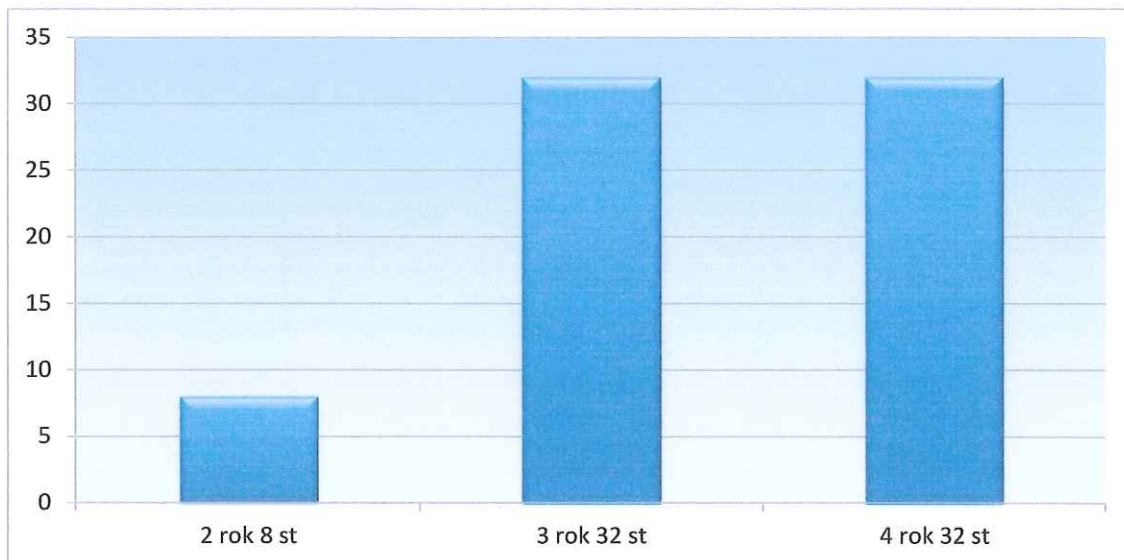
Nybyggnadsår och värdeår är ännu ej åsatt.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	14 270 000	0
Varav byggnader:	0	0
Varav mark:	14 270 000	0

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

På fastigheten finns fyra huskroppar bestående av fem våningsplan med bostäder, vind med fläktrum samt en entrévåning med garage och allmänna utrymmen delvis i souterräng. Husen är grupperade i par där varje huspar har ett gemensamt garage. Fastigheten innehåller 72 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt. Den totala boytan är ca 6 204 kvm.

### Lägenhetsfördelning



### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har på uppdrag av styrelsen handlagts av Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB, som även har upprättat förslag till årsredovisning.

### Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	NKG
Städning	Lerici Consulting
Snöröjning	NKG
Hissavtal	Kone AB
Kabel-TV/Bredband	Ownit
El	Vattenfall AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Solna Vatten
Sophämtning	SITA
Lägenhetsförteckning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB
Ekonomisk förvaltning	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

## **Verksamheten**

---

Uppdragsavtal med Skanska Nya Hem AB om uppförande av 72 bostadsrättslägenheter i fyra flerbostadshus, total bostadsarea 6 204 kvm samt garage tecknades den 16 juni 2011.

Slutlig anskaffningskostnad för föreningens fastighet och entreprenaduppdraget m m är 270 380 000 kronor, varav 100 000 kronor i likviditetsreserv.

Lägenheterna har upplåtits med bostadsrätt och inflyttning påbörjades i mars 2012. Enligt uppdragsavtalet svarar Skanska Nya Hem AB, efter avräkningsdagen, för årsavgifter som belöper på lägenheter som ej upplåtits med bostadsrätt. Eventuella lägenheter som inte upplåtits med bostadsrätt senast sex månader efter entreprenadtidens utgång skall förvärvas av entreprenören Skanska Nya Hem AB.

## **Anställda**

---

Under året har föreningen inte haft några anställda.

## **Ekonomi**

---

Ekonomisk avräkningsdag mellan föreningen och Entreprenören Skanska Nya Hem AB var den 30 juni 2012. Föreningens räkenskapsår avser därmed endast sex månader

## **Förslag till resultatdisposition**

---

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

årets vinst	328 646
	<hr/>
	<b>328 646</b>
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	93 060
i ny räkning överföres	235 586
	<hr/>
	<b>328 646</b>

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

## RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	2 086 069	0
Övriga rörelseintäkter	2	336 053	0
		<b>2 422 122</b>	<b>0</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Fastighetsskötsel	3	-92 205	0
Reparationer	4	-16 812	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-630 905	0
Övriga driftkostnader	6	-107 575	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	7	-43 410	0
		<b>-890 907</b>	<b>0</b>
<b>Rörelseresultat före avskrivningar</b>		<b>1 531 215</b>	<b>0</b>
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-42 500	0
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 488 715</b>	<b>0</b>
<b>Finansiella intäkter &amp; kostnader</b>			
Ränteintäkter		5 129	0
Räntekostnader		-1 165 198	0
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>328 646</b>	<b>0</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>328 646</b>	<b>0</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	270 237 500	197 674 000
		<b>270 237 500</b>	<b>197 674 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>270 237 500</b>	<b>197 674 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 168	0
Övriga kortfristiga fordringar	9	15 648 965	6 008 705
Skattefordringar		2 435	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	568 334	0
		<b>16 223 902</b>	<b>6 008 705</b>
Kassa och bank	14	1 078 712	0
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>17 302 614</b>	<b>6 008 705</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>287 540 114</b>	<b>203 682 705</b>

<b>BALANSRÄKNINGAR</b>	<b>Not</b>	<b>2012-12-31</b>	<b>2011-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	11		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		212 470 000	1 800 000
		<b>212 470 000</b>	<b>1 800 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Årets resultat		328 646	0
		<b>328 646</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>212 798 646</b>	<b>1 800 000</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	12	41 452 500	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>41 452 500</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Byggnadskreditiv		21 900 465	168 679 705
Leverantörsskulder		206 820	33 203 000
Övriga kortfristiga skulder		10 702 922	0
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		196 063	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	282 698	0
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>33 288 968</b>	<b>201 882 705</b>
<b>SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL</b>		<b>287 540 114</b>	<b>203 682 705</b>

#### **Ställda säkerheter**

##### **För egna skulder och avsättningar**

Fastighetsinteckningar 55 270 000 0

##### **Ansvarsförbindelser**

Inga Inga



## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

---

### ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

---

#### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

#### Värderingsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Byggnader skrivs av enligt en progressiv plan över den förväntade nyttjandeperioden.

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

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Omsättningstillgångar inkl. outnyttjad checkräkningskredit i procent av kortfristiga skulder.

## UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

<b>Not 1</b>	<b>Årsavgifter &amp; hyror</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Årsavgifter bostäder	1 603 990	0
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	482 079	0
		<b>2 086 069</b>	<b>0</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Vatten	67 104	0
	El	173 138	0
	Tv-avgift	92 240	0
	Övriga intäkter	3 571	0
		<b>336 053</b>	<b>0</b>
<b>Not 3</b>	<b>Fastighetsskötsel</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsskötsel enligt avtal	42 451	0
	Städ	24 363	0
	Hisservice	9 450	0
	Marskötsel	800	0
	Snöröjning/Halkbekämpning	14 700	0
	Förbrukningsmaterial	441	0
		<b>92 205</b>	<b>0</b>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationskostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Reparation byggnader	13 723	0
	Reparation hiss	3 089	0
		<b>16 812</b>	<b>0</b>
<b>Not 5</b>	<b>Taxebundna kostnader och uppvärmning</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	El	194 128	0
	Fjärrvärme	388 788	0
	Vatten	17 526	0
	Sophämtning	30 463	0
		<b>630 905</b>	<b>0</b>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga driftkostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	Fastighetsförsäkringar	17 259	0
	Tv/Bredband	90 316	0
		<b>107 575</b>	<b>0</b>

**Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden  
769622-1113**

<b>Not 7 Övriga förvaltning- och rörelsekostnader</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Arvode ekonomisk förvaltning	41 250	0
Övriga externa tjänster	2 105	0
Övriga omkostnader	55	0
	<b>43 410</b>	<b>0</b>
 <b>Arvode och kostnadsersättning för revisionen</b>	 <b>2012</b>	 <b>2011</b>
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	0	0
	<b>0</b>	<b>0</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Medeltal anställda	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

<b>Not 8 Byggnader och mark</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	130 978 000	0
Årets anskaffningsvärde	72 606 000	130 978 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>203 584 000</b>	<b>130 978 000</b>
 <b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-42 500	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-42 500</b>	<b>0</b>
 <b>Mark</b>		
Ingående markvärde	66 696 000	0
Markförvärv	0	66 696 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>66 696 000</b>	<b>66 696 000</b>
 <b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>270 237 500</b>	<b>197 674 000</b>
 Taxeringsvärden mark	14 270 000	0
	<b>14 270 000</b>	<b>0</b>

**Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden**  
**769622-1113**

<b>Not 9 Kortfristiga fordringar</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Redovisningsmedel Skanska	8 370 000	1 800 000
Avräkningskonto	7 278 965	2 026 705
Moms	0	2 182 000
	<b>15 648 965</b>	<b>6 008 705</b>

<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Tv/Bredband	45 387	0
Försäkring	8 629	0
Förvaltningsarvode	23 125	0
Fastighetsskötsel	5 698	0
Övrigt	6 695	0
Upplupen intäkt	478 800	0
	<b>568 334</b>	<b>0</b>

**Not 11 Förändring av eget kapital**

	<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>Årets för- ändringar</b>	<b>Belopp vid årets utgång</b>
Förskott insatser	1 800 000	-1 800 000	0
Inbetalda insatser	0	212 470 000	212 470 000
Årets resultat	0	328 646	328 646

<b>Not 12 Skulder till kreditinstitut</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>		
<b>Bank</b>	<b>%-sats</b>	<b>Omsättning</b>		
Swedbank AB	4,30%	2014-06-30	13 817 500	0
Swedbank AB	4,37%	2015-06-30	13 817 500	0
Swedbank AB	4,64%	2017-06-30	13 817 500	0
			<b>41 452 500</b>	<b>0</b>

<b>Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
Räntekostnader	137 933	0
Snöröjning/Halkbekämpning	14 700	0
Revisionsarvode	20 000	0
Fjärrvärme	51 846	0
El	47 985	0
Sophämtning	10 234	0
	<b>282 698</b>	<b>0</b>

**Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden**  
**769622-1113**

<b>Not 14 Likvida medel</b>	<b>2012</b>	<b>2011</b>
<b>Likvida medel</b>		
Kassa och bank	1 078 712	0
<b>Räntor</b>		
Under perioden betald ränta	1 027 265	0
Under perioden erhållen ränta	5 129	0

Solna den 6/5 2013



Nils-Erik Jonasson  
Ordförande



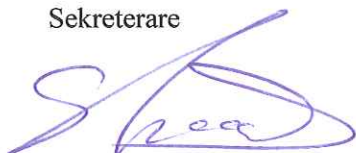
Mikael Boierth  
Vice ordförande



Jonas Lindblom  
Sekreterare



Tora Lundblad  
Kassör



Richard Stenros  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2013



KPMG  
Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Nattsländan i Järvastaden, org. nr 769622-1113

### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nattsländan i Järvastaden för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Nattsländan i Järvastadens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Nattsländan i Järvastaden för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt Bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### *Uttalanden*

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 6 maj 2013

KPMG AB



Jan-Ove Brandt  
Auktoriserad revisor