

ÅRSREDOVISNING

för

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NATTSLÄNDAN I JÄRVASTADEN

Org. nr. 769622-1113

ÅR 2013

**STYRELSEN FÅR HÄRMED AVLÄMNA ÅRSREDOVISNING FÖR RÄKENSKAPSÅRET
2013-01-01 - 2013-12-31.**

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 16 maj 2013

Ordinarie:

Nils-Erik Jonasson
Mikael Boierth
Jonas Lindblom
Tora Lundblad
Richard Stenros

Suppleanter:

Kristian Funk
Tove Sjöström
Magnus Gauffin
Peter Ahlmark

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2013

Ordinarie:

Nils-Erik Jonasson
Mikael Boierth
Jonas Lindblom
Tora Lundblad
Richard Stenros

Suppleanter:

Kristian Funk
Tove Sjöström
Magnus Gauffin
Peter Ahlmark

Firmatecknare:

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

Revisorer

Ordinarie:

KPMG

Suppleant:

KPMG

Valberedning

Sung Mee Gundlegård Sammankallande
Andreas Lundblad
Carolina Schale

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 16 maj 2013

Ordinarie:

Nils-Erik Jonasson
Mikael Boierth
Jonas Lindblom
Tora Lundblad
Richard Stenros

Suppleanter:

Kristian Funk
Tove Sjöström
Magnus Gauffin
Peter Ahlmark

Styrelsen från ordinarie föreningsstämma den 16 maj 2013

Ordinarie:

Nils-Erik Jonasson
Mikael Boierth
Jonas Lindblom
Tora Lundblad
Richard Stenros

Suppleanter:

Kristian Funk
Tove Sjöström
Magnus Gauffin
Peter Ahlmark

Firmatecknare:

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

Revisorer

Ordinarie:

KPMG

Suppleant:

KPMG

Valberedning

Sung Mee Gundlegård Sammankallande
Andreas Lundblad
Carolina Schale

Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden
769622-1113

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämman hölls den 16 maj 2013.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter och avhållit 13 protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Antal medlemmar per den 31 december 2013 var 119 (f.å 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.

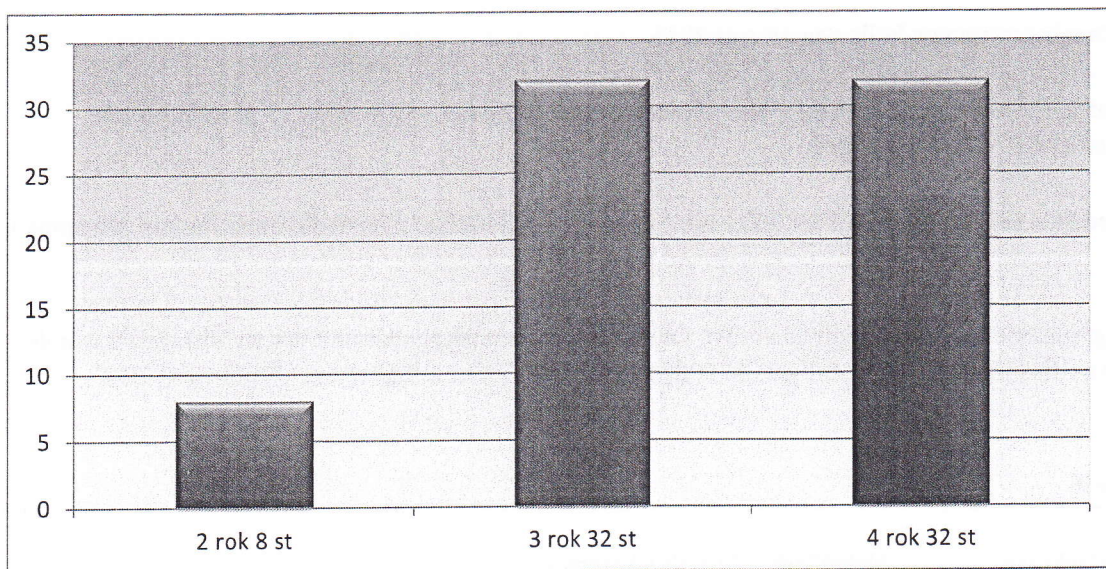
Nybyggnadsår och värdeår är 2012.

	Årets	Föreg. år
Taxeringsvärde:	129 800 000	14 270 000
Varav byggnader:	95 800 000	0
Varav mark:	34 000 000	14 270 000

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

På fastigheten finns fyra huskroppar bestående av fem våningsplan med bostäder, vind med fläktrum samt en entréväning 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

Året som gått

2013 har varit föreningens första verksamhetsår, efter överlämning från skankas byggande styrelse i samband med extra föreningsstämma 2012-12-12.

Reparation/underhåll:

Vid stämman den 16 maj beslöts det att droppbleck skulle monteras under taken längst upp över alla balkonger. Lumon fick uppdraget och utförde arbetet under sommaren.

Den 29 maj 2013 genomfördes en växtetableringsbesiktning. Detta innebar att en del döda buskar och träd blev återplanterade.

Föreningen har även anordnat två stycken gemensamma städdagar, vårstädning respektive höststädning. Båda gångerna kombinerat med korvgrillning, fika och god uppslutning. Stort tack till alla som bidragit och underlättat vårt arbete.

Hemsida Brf Nattsländan:

Konstruktion av hemsidan www.brfnattslandan.se har pågått under året och vi fortsätter löpande att skapa relevant material till hemsidan. Målsättningen är också att uppdatera regelbundet med aktuell information till medlemmarna. Som komplement till information på hemsidan delar vi även ut medlemsbrev i fysiskt format kvartalsvis.

Föreningens lån:

Samtliga lån finns i dagsläget hos Swedbank, inga förändringar kring dessa har gjorts under 2013. Under 2014 löper vårt tvååriga lån ut och i samband med detta planeras en större översyn samt prisjämförelse mellan banker.

Månadsavgifter:

Vi har beslutat att hålla avgifterna oförändrade. Eftersom föreningens ekonomi är god och håller bättre prognos än budgeterat har vi inte gjort någon avgiftshöjning.

Sålda lägenheter:

Under 2013 skedde sammanlagt 7 st lägenhetsförsäljningar.

Nya leverantörer:

Vi har upphandlat nytt avtal gällande snöröjning inför vintern 2013-2014, ny leverantör är BAKGÅRDEN. Trappstädningen har inte fungerat tillfredställande och vi har därför avslutat avtalet med Leric AB och from 2014-04-01 tar Maries städ AB hand om föreningens städning.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade underhållsarbeten

Från och med 2014 gäller ny god redovisningssed avseende upprättande av bokslut (de så kallade K2/K3-regelverken). Detta innebär att avskrivningsplanen för föreningens byggnader kan komma att behöva justeras, vilket kan medföra ökade avskrivningskostnader för räkenskapsåret 2014.

Under 2014 genomförs SKANSKA:s tvååriga garantibesiktning. Vårt tvååriga lån löper ut och i samband med detta planeras en större översyn samt prisjämförelse mellan banker.

Inför att avtalen med fastighetsskötsel och bredbandsleverantör går ut planerar vi att göra en översyn för att ta ställning till ev. byte.

Anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Ekonomi

Årets resultat är bättre än budgeterat resultat främst beroende på lägre räntekostnader.

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	235 586
årets vinst	219 510
	<hr/>
	455 096
disponeras så att	
till reserv för framtida fastighetsunderhåll avsätts	186 120
i ny räkning överföres	268 976
	<hr/>
	455 096

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

RESULTATRÄKNINGAR

	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	4 117 632	2 086 069
Övriga rörelseintäkter	2	586 743	336 053
		4 704 375	2 422 122
Rörelsens kostnader			
Fastighetsskötsel	3	-214 830	-92 205
Reparationer	4	-58 036	-16 812
Underhåll		-30 431	0
Taxebundna kostnader och uppvärmning	5	-1 469 123	-630 905
Övriga driftkostnader	6	-228 249	-107 575
Fastighetsskatt	7	-58 000	0
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	8	-217 338	-43 410
Personalkostnader	9	-44 493	0
		-2 320 499	-890 907
Rörelseresultat före avskrivningar		2 383 876	1 531 215
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-85 000	-42 500
Rörelseresultat		2 298 876	1 488 715
Finansiella intäkter & kostnader			
Ränteintäkter		4 487	5 129
Räntekostnader		-2 083 853	-1 165 198
Resultat efter finansiella poster		219 510	328 646
Årets resultat		219 510	328 646

BALANSRÄKNINGAR	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	270 152 500	270 237 500
		270 152 500	270 237 500
Summa anläggningstillgångar		270 152 500	270 237 500
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		0	4 168
Övriga kortfristiga fordringar	11	0	15 648 965
Skattefordringar		0	2 435
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	110 847	568 334
		110 847	16 223 902
Kassa och bank	16	1 494 578	1 078 712
Summa omsättningstillgångar		1 605 425	17 302 614
SUMMA TILLGÅNGAR		271 757 925	287 540 114

BALANSRÄKNINGAR Not 2013-12-31 2012-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	13		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		215 110 000	212 470 000
Reserv framtida fastighetsunderhåll		93 060	0
		215 203 060	212 470 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		235 586	0
Årets resultat		219 510	328 646
		455 096	328 646
Summa eget kapital		215 658 156	212 798 646
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	54 270 000	41 452 500
Summa långfristiga skulder		54 270 000	41 452 500
Kortfristiga skulder			
Byggnadskreditiv		0	21 900 465
Leverantörsskulder		984 221	206 820
Skatteskulder		56 155	0
Övriga kortfristiga skulder		60 089	10 702 922
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror		371 661	196 063
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	357 643	282 698
Summa kortfristiga skulder		1 829 769	33 288 968
SUMMA SKULDER OCH EGET KAPITAL		271 757 925	287 540 114

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckningar		55 270 000	55 270 000
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

Not 1	Årsavgifter & hyror	2013	2012
	Årsavgifter bostäder	3 156 202	1 603 990
	Hysesintäkter garage, p-platser mm	961 430	482 079
		4 117 632	2 086 069
Not 2	Övriga rörelseintäkter	2013	2012
	Vatten	230 263	67 104
	El	174 897	173 138
	Tv-avgift	181 426	92 240
	Överlåtelse- & pantavgifter	55	0
	Övriga intäkter	102	3 571
		586 743	336 053
Not 3	Fastighetsskötsel	2013	2012
	Fastighetsskötsel enligt avtal	79 115	42 451
	Städ	57 373	24 363
	Hisservice	23 768	9 450
	Markskötsel	7 525	800
	Snöröjning/Halkbekämpning	43 840	14 700
	Förbrukningsmaterial	3 209	441
		214 830	92 205
Not 4	Reparationskostnader	2013	2012
	Reparation byggnader	16 174	13 723
	Reparation hiss	0	3 089
	Reparation installationer	41 862	0
		58 036	16 812
Not 5	Taxebundna kostnader och uppvärmning	2013	2012
	El	437 958	194 128
	Fjärrvärme	854 637	388 788
	Vatten	100 622	17 526
	Sophämtning	75 906	30 463
		1 469 123	630 905
Not 6	Övriga driftkostnader	2013	2012
	Fastighetsförsäkringar	45 947	17 259
	Tv/Bredband	182 302	90 316
		228 249	107 575

**Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden
769622-1113**

Not 7	Fastighetsskatt	2013	2012
	Fastighetsskatt lokaler	58 000	0
		58 000	0
Not 8	Övriga förvaltning- och rörelsekostnader	2013	2012
	Lokalhyra	4 000	0
	Förbrukningsinventarier	39 786	0
	Revisionsarvode	20 000	0
	Arvode ekonomisk förvaltning	92 500	41 250
	Medlemsavgift organisationer	3 504	0
	Övriga externa tjänster	34 418	2 105
	Övriga omkostnader	23 130	55
		217 338	43 410
	Arvode och kostnadsersättning för revisionen	2013	2012
	<i>KPMG AB</i>		
	Revisionsuppdrag	20 000	0
		20 000	0

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.

Not 9 Anställda och personalkostnader

	Löner, ersättningar och sociala kostnader	2013	2012
	Arvoden till styrelsen	35 000	0
	Arbetsgivaravgifter	9 493	0
		44 493	0
	Medeltal anställda		
	Män	0	0
	Kvinnor	0	0

**Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden
769622-1113**

Not 10 Byggnader och mark	2013	2012
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	203 584 000	130 978 000
Årets anskaffningsvärde	0	72 606 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	203 584 000	203 584 000
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-42 500	0
Årets avskrivningar	-85 000	-42 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-127 500	-42 500
Mark		
Ingående markvärde	66 696 000	66 696 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 696 000	66 696 000
Utgående planenligt restvärde	270 152 500	270 237 500
Taxeringsvärden byggnader	95 800 000	0
Taxeringsvärden mark	34 000 000	14 270 000
	129 800 000	14 270 000
Not 11 Kortfristiga fordringar	2013	2012
Redovisningsmedel Skanska	0	8 370 000
Avräkningskonto	0	7 278 965
	0	15 648 965
Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2013	2012
Tv/Bredband	45 387	45 387
Försäkring	12 439	8 629
Förvaltningsarvode	23 563	23 125
Fastighetsskötsel	5 174	5 698
Övrigt	6 750	6 695
Upplupen intäkt	17 534	478 800
	110 847	568 334

**Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden
769622-1113**

Not 13 Förändring av eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Årets för- ändringar	Belopp vid årets utgång
Inbetalda insatser	212 470 000	2 640 000	215 110 000
Reserv framtida fastigh.underhåll	0	93 060	93 060
Balanserat resultat	0	235 586	235 586
Resultat föregående år	328 646	-328 646	0
Årets resultat	0	219 510	219 510

Not 14 Skulder till kreditinstitut

			2013	2012
Bank	%-sats	Omsättning		
Swedbank AB	4,30%	2014-06-30	13 817 500	13 817 500
Swedbank AB	4,37%	2015-06-30	13 817 500	13 817 500
Swedbank AB	4,64%	2017-06-30	13 817 500	13 817 500
Swedbank AB	2,05%	3-mån	12 817 500	0
			54 270 000	41 452 500


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Räntekostnader	161 961	137 933
Styrelsearvode	20 450	0
Arbetsgivaravgifter/löneskatt	6 425	0
Snöröjning/Halkbekämpning	0	14 700
Revisionsarvode	40 000	20 000
Fjärrvärme	86 439	51 846
El	42 368	47 985
Sophämtning	0	10 234
	357 643	282 698

Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden
769622-1113

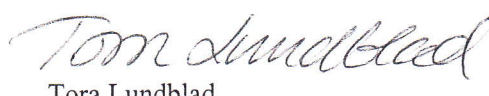
Not 16 Likvida medel	2013	2012
Likvida medel		
Kassa och bank	1 494 578	1 078 712

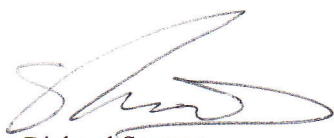
Solna den 29/4 2014


Nils-Erik Jonasson

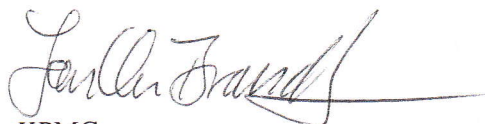

Mikael Boierth


Jonas Lindblom


Tora Lundblad


Richard Stenros

Vår revisionsberättelse har lämnats den 29 april 2014



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 2013.

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 2013 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 2013.

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 29 april 2014

KPMG AB

Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor