

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

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

Grundfakta om föreningen

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

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Mikael Boierth	Ledamot
Magnus Gauffin	Ledamot
Malek Hanna	Ledamot
Henrik Larsson	Ledamot
Richard Stenros	Ledamot

Daniel Almqvist	Suppleant
Kristian Funk	Suppleant
Daniel Hailu	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

KPMG

Valberedning

Sung Mee Gundlegård
Inga-Lill Möller
Henrik Tronstad

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-05-31.

Extra föreningsstämma hölls 2017-04-19. Extra stämma med anledning av uppdatering av föreningens stadgar.

Extra föreningsstämma hölls 2017-11-06. Extra stämma med anledning av installation av utomhusbelysning och el-laddare i föreningens garage.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Nattsländan 2	2011	Solna

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 4 flerbostadshus.

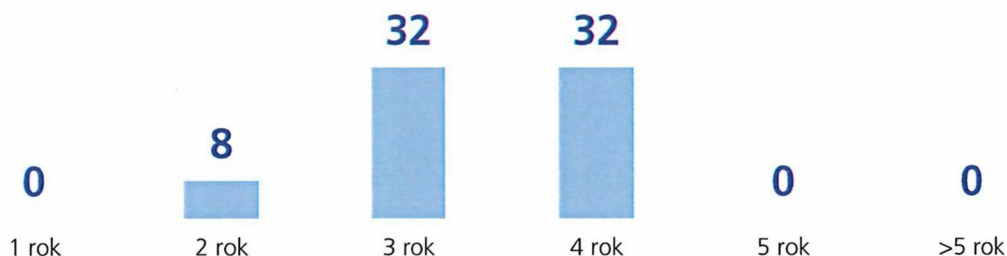
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 281 m², varav 6 204 m² utgör lägenhetsyta och 2 077 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Handwritten signatures and initials in blue ink, including "LK", "H", "MA", "MB", and "DB".

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Rengöring av ventilationskanaler	2017

Planerat underhåll	År
OVK-besiktning	2018
Byta av kodlås och knappsatser	2020
OVK-besiktning och byte av cirkulationspumpar	2021

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Loudden Bygg & Fastighetsservice AB
Fastighetsskötsel	Loudden Bygg & Fastighetsservice AB
Städning	Maries Puts & Städ AB
Markskötsel	Loudden Bygg & Fastighetsservice AB
Snöröjning	Loudden Bygg & Fastighetsservice AB
Hisservice	Kone AB
Kabel-tv/Bredband/IP-telefoni	Bredbandsbolaget
El	Vattenfall AB
Värme	Norrenergi AB
Vatten	Solna Vatten AB
Sophämtning	SITA Sverige AB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket god. Därför beslutades att låta december vara en avgiftsfri månad. Sett över helåret 2017 innebar det en sänkning av årsavgiften med ca 8 %. I den ursprungliga ekonomiska planen ligger en rekommenderad höjning av avgifterna på 2 % per år. Att styrelsen kunnat fatta dessa beslut bottnar bl.a. i att räntorna de senaste åren fortsatt varit lägre än budgeterat. Vid fastställandet av budgeten för 2018 beslutades att inte höja avgiften 2018.

Styrelsens hantering av föreningens ekonomi kan utläsas ur årets resultat och förändring av likvida medel. Avskrivningskostnaderna motsvarar inte föreningens faktiska slitagekostnad. Styrelsen arbetar enligt en självkostnadsprincip där föreningens intäkter bör täcka tre olika sorters kostnader; rörelsekostnader, inköpta material och slitagekostnader.

Rörelsekostnader- kostnader som kan härröras till föreningens drift som t.ex. reparationer, uppvärmning, externa tjänster, inköpta material och styrelsearvoden.

Kapitalkostnader- räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

Slitagekostnader- kommande underhållskostnader som årets innehavare givit upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'M', 'K', 'M', 'B', and 'D'.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN

INBETALNINGAR

	2017	2016
Rörelseintäkter	4 583 505	4 624 376
Finansiella intäkter	7 808	5 031
Minskning kortfristiga fordringar	0	64 778
Ökning av kortfristiga skulder	344 032	0
	4 935 345	4 694 185

UTBETALNINGAR

Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 153 436	2 265 776
Finansiella kostnader	1 027 796	1 319 500
Ökning av kortfristiga fordringar	26 404	0
Minskning av långfristiga skulder	500 000	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	82 645
	4 707 636	3 667 921

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

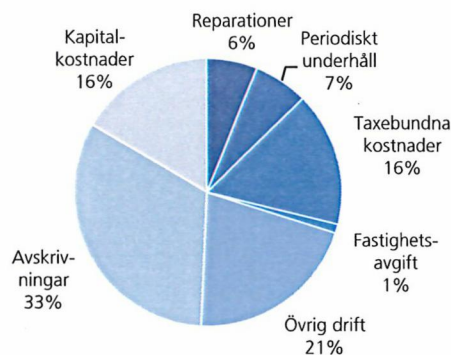
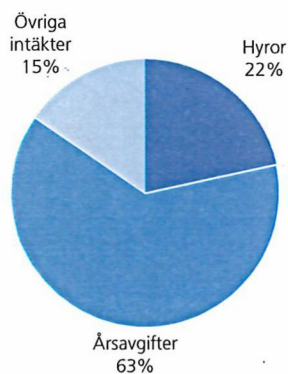
3 283 550 **3 055 841**

ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

227 709 **1 026 264**

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens värdeår.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'UK', 'MB', and other illegible marks.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Garantibesiktning och underhållsarbete

Styrelsen har fortsatt arbetet med att driva frågor mot Skanska gällande drift och funktion på framför allt värme- och ventilationssystem, utomhusmiljöerna och hustaken. Föreningens ventilationskanaler rengjordes av Haninge Sot & Ventilation i början på året. Under våren genomfördes 5-årsbesiktningen av föreningens hus, med efterföljande överbesiktning under vintern.

Städdagar

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

Hemsida

Brf Nattsländan Föreningens hemsida (www.brfnattslandan.se) har vidareutvecklats under året och uppdaterats löpande med ny information till medlemmarna. Det månadsvisa nyhetsbrevet som började sändas i elektronisk form under 2015 har kompletterat informationen på hemsidan. Föreningen finns även på Twitter (@BrfNattslandan).

Föreningens hus

Nya skärmtak över entréerna på baksidorna och kompletterande utomhusbelysning installerades.

Föreningens stadgar

Medlemmarna röstade på extra stämma 2017-04-19 och ordinarie stämma 2017-05-31 enhälligt igenom föreningens nya stadgar. Anledningen till de nya stadgarna var ändringar i lag, vilket medfört att de allra flesta bostadsrättsföreningar behövt se över sina stadgar. Föreningens nya stadgar registrerades hos Bolagsverket 2017-06-28.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st

Överlåtelse under året: 10 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 120 st

Tillkommande medlemmar: 15 st

Avgående medlemmar: 17 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	466	467	509	509
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 570	8 651	8 651	8 699
Elkostnad/m ² totalyta	54	54	43	49
Värmekostnad/m ² totalyta	48	45	48	49
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	11	11	13
Kapitalkostnader/m ² totalyta	124	159	182	231
Soliditet (%)	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 626	-992	-917	-1 010
Nettoomsättning (tkr)	4 495	4 624	4 756	4 844

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 204 m² bostäder och 2 077 m² lokaler.

MAA
Lk
M3
bb

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	215 110 000	0	0	215 110 000
Fond för yttre underhåll	873 660	186 120	0	687 540
S:a bundet eget kapital	215 983 660	186 120	0	215 797 540
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 244 612	-186 120	-991 709	-2 066 783
Årets resultat	-1 625 759	-1 625 759	991 709	-991 709
S:a ansamlad förlust	-4 870 372	-1 811 879	0	-3 058 492
S:a eget kapital	211 113 288	-1 625 759	0	212 739 048

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 625 759
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 058 492
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 120
summa balanserat resultat	-4 870 371

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-645 900
av fond för yttre underhåll ianspråkats	404 407
att i ny räkning överförs	-5 111 864

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "U/S", "MA", and "K3".

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 495 427	4 623 559
Övriga rörelseintäkter	Not 3	88 078	817
Summa rörelseintäkter		4 583 505	4 624 376
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 792 419	-1 910 449
Övriga externa kostnader	Not 5	-269 889	-271 218
Personalkostnader	Not 6	-91 129	-84 109
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 035 840	-2 035 840
Summa rörelsekostnader		-5 189 276	-4 301 616
RÖRELSERESULTAT		-605 771	322 760
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 808	5 031
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 027 796	-1 319 500
Summa finansiella poster		-1 019 988	-1 314 469
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 625 759	-991 709
ÅRETS RESULTAT		-1 625 759	-991 709

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	262 009 140	264 044 980
Summa materiella anläggningstillgångar	262 009 140	264 044 980
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	262 009 140	264 044 980
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	128	60
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	1 198 816	1 952 548
Summa kortfristiga fordringar	1 198 944	1 952 608
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 149 175	1 141 398
Summa kassa och bank	2 149 175	1 141 398
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 348 119	3 094 006
SUMMA TILLGÅNGAR	265 357 259	267 138 986

44
ML
MA
MB
MA

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 110 000	215 110 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	873 660	687 540
Summa bundet eget kapital		215 983 660	215 797 540
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 244 612	-2 066 783
Årets resultat		-1 625 759	-991 709
Summa fritt eget kapital		-4 870 372	-3 058 492
SUMMA EGET KAPITAL		211 113 288	212 739 048
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	26 035 000	53 170 000
Summa långfristiga skulder		26 035 000	53 170 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	27 135 000	500 000
Leverantörsskulder		488 083	118 560
Skatteskulder		128 000	122 000
Övriga skulder		61 922	61 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	395 966	428 165
Summa kortfristiga skulder		28 208 971	1 229 938
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		265 357 259	267 138 986

Handwritten notes in blue ink, including initials and numbers: 3/3, 1/4, MA, 12, MB, and a signature.

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar	2017	2016
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	2 889 738	2 896 807
Hyror garage moms	990 745	979 410
Kabel-TV intäkter	181 440	181 230
Varmvattenintäkter	148 861	180 971
Elintäkter	266 783	348 085
Överlåtelse/pantsättning	17 848	37 050
Öresutjämning	12	7
	4 495 427	4 623 559

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Försäkringsersättning	82 208	0
Övriga intäkter	5 870	817
	88 078	817

27 11/4
MA AZ
MD
DGA

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	320 732	246 858
	Fastighetsskötsel beställning	67 670	18 104
	Fastighetsskötsel gård beställning	29 604	7 983
	Snöröjning/sandning	52 130	44 153
	Städning entreprenad	80 927	79 101
	Städning enligt beställning	23 863	0
	Sotning	5 880	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	6 000
	Hissbesiktning	7 902	4 409
	Gemensamma utrymmen	3 003	0
	Sophantering	825	0
	Gård	0	2 696
	Serviceavtal	22 501	24 098
	Förbrukningsmateriel	21 870	1 852
	Teleport/hissanläggning	7 074	0
	Brandskydd	15 704	0
		659 684	435 254
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	26 031	0
	Tvättstuga	39 827	10 050
	Entré/trapphus	18 200	0
	Lås	8 853	381
	Installationer	0	13 294
	VVS	15 757	0
	Ventilation	37 465	9 823
	Elinstallationer	28 907	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	30 840	97 306
	Hiss	3 249	0
	Mark/gård/utemiljö	9 148	0
	Garage/parkering	5 624	14 101
	Skador/klotter/skadegörelse	155 282	0
		379 181	144 955
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	80 897	0
	Elinstallationer	233 510	0
	Tak	90 000	0
		404 407	0
	Taxebundna kostnader		
	El	448 101	448 029
	Värme	400 396	372 107
	Vatten	96 241	91 615
	Sophämtning/renhållning	66 396	64 777
	Grovsopor	3 088	3 734
		1 014 222	980 262
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	70 002	74 075
	Självrisk	17 350	0
	Bredband	183 572	211 904
		270 924	285 979
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	64 000	64 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 792 419	1 910 449

Handwritten notes in blue ink, including the number 4/4 and several illegible signatures or initials.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Tele- och datakommunikation	978	0
	Inkassering avgift/hyra	425	0
	Hyresförluster	0	1
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	0
	Föreningskostnader	13 115	9 215
	Styrelseomkostnader	322	3 510
	Fritids- och trivselkostnader	2 940	499
	Förvaltningsarvode	96 752	123 780
	Förvaltningsarvodena övriga	18 032	58 183
	Administration	34 412	12 447
	Konsultarvode	74 742	46 032
	Föreningsavgifter	4 997	4 950
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 300	12 600
		269 889	271 218

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	69 342	64 000
	Sociala kostnader	21 787	20 109
		91 129	84 109

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	2 035 840	2 035 840
		2 035 840	2 035 840

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "MS", "MH", and "M2" with a checkmark.

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	270 280 000	270 280 000
	Utgående anskaffningsvärde	270 280 000	270 280 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-6 235 020	-4 199 180
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 035 840	-2 035 840
	Utgående avskrivning enligt plan	-8 270 860	-6 235 020
	Planenligt restvärde vid årets slut	262 009 140	264 044 980
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	66 696 000	66 696 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	108 400 000	108 400 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
		151 400 000	151 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	145 000 000	145 000 000
	Lokaler	6 400 000	6 400 000
		151 400 000	151 400 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	64 381	36
	Klientmedel hos SBC	1 134 375	1 914 443
	Fordringar	60	5 471
	Avräkning övrigt	0	32 598
		1 198 816	1 952 548
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	687 540	465 300
	Reservering enligt stadgar	186 120	186 120
	Reservering enligt stämmobeslut	0	186 120
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-150 000
	Vid årets slut	873 660	687 540

20 1/2
1/2
1/2
1/2
1/2

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,340 %	12 517 500	12 517 500	2019-04-25
Swedbank	0,320 %	13 817 500	13 817 500	Rörligt
Swedbank	2,370 %	13 517 500	13 517 500	2023-06-21
Swedbank	0,477 %	13 317 500	13 817 500	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		53 170 000	53 670 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-27 135 000	-500 000	
		26 035 000	53 170 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 53 170 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER OCH
EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	55 270 000	55 270 000
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2017-12-31	2016-12-31
Arvoden	29 000	29 003
Sociala avgifter	9 112	9 113
Ränta	54 825	102 320
Avgifter och hyror	303 029	287 729
	395 966	428 165

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Garantibesiktning

Efter 5-årsbesiktningen som genomfördes under våren 2017, med efterföljande överbesiktning under vintern 2017 har Skanska påbörjat arbetat med att avhjälpa besiktningssanmärkningarna.

Barnvagns- och cykelförråd

För att effektivisera ytanvändningen i barnvagns- och cykelförråd installerades hyllplan i samtliga barnvagnsförråd och nya modeller av cykelställ/väggkrokar i samtliga cykelförråd.

Handwritten notes in blue ink: "MK", "to the mt", "MB", "188".

Styrelsens underskrifter

Solna den 27 / 4 2018



Mikael Boierth
Ledamot



Magnus Gauffin
Ledamot



Malek Hanna
Ledamot



Henrik Larsson
Ledamot

Richard Stenros
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats den 4 / 5 2018



Jan-Ove Brandt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nattsländan i Järvastaden för år 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Natsländan i Järvastaden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 4 maj 2018



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor