

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

## 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 2046.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- 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 2017-06-28 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen

Daniel Almqvist	Ledamot
Sung Mee Gundlegård	Ledamot
Daniel Hailu	Ledamot
Malek Hanna	Ledamot
Richard Stenros	Ledamot

Mikael Boierth	Suppleant
Kristian Funk	Suppleant

Avgått pga flytt 2019-01-09

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Jan-Ove Brandt	Auktoriserad Extern	KPMG
----------------	---------------------	------

### Valberedning

Patrik Lyckestedt  
Henrik Tronstad

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-28.

### 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

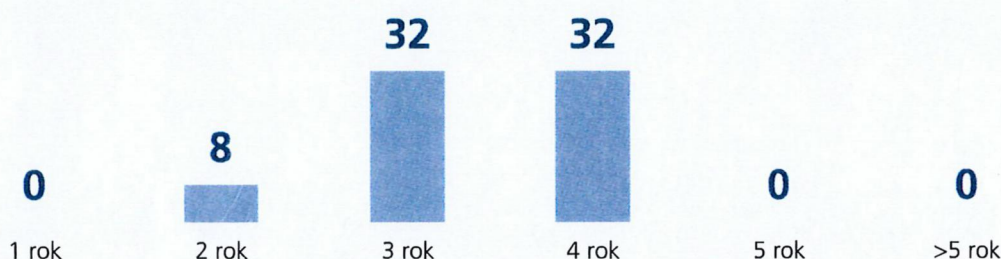
Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 4 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 281 m<sup>2</sup>, varav 6 204 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 2 077 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

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

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År
Byte av ventilationshuvar	2018
OVK-besiktning	2018
Rengöring av ventilationskanaler	2017
Planerat underhåll	År
Byte av kodlås och knappsatser	2020
OVK-besiktning och byte av cirkulationspumpar	2021
Byte av vattenförbrukningsmätare m.m.	2022

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Teknisk förvaltning	Loudden Bygg & Fastighetservice AB
Fastighetskötsel	Loudden Bygg & Fastighetservice AB
Städning	Maries Puts & Städ AB
Markskötsel	Loudden Bygg & Fastighetservice AB
Snöröjning	Loudden Bygg & Fastighetservice AB
Hisservice	Kone AB
Kabel-tv/Bredband/IP-telefoni	Telenor (tidigare 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 januari 2019 vara en avgiftsfri månad. 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 2019 beslutades att inte höja avgiften 2019. Samtidigt beslutades att amortera på föreningens lån med 1 000 000 kr.

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 styrelsearvodet.

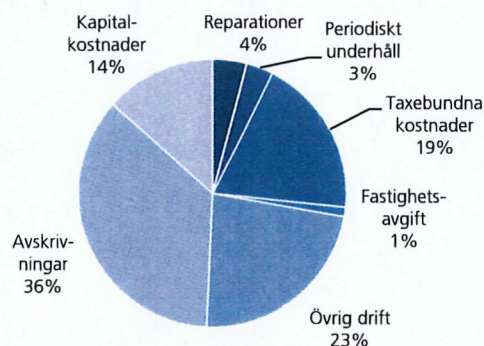
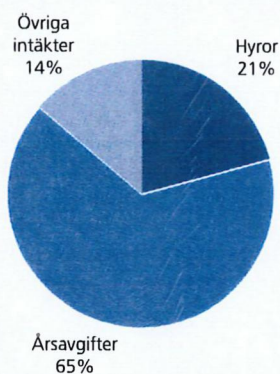
**Kapitalkostnader**- räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.

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

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>3 283 550</b>	<b>3 055 841</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	4 824 372	4 583 505
Finansiella intäkter	7 896	7 808
Ökning av kortfristiga skulder	0	344 032
	<b>4 832 268</b>	<b>4 935 345</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 880 858	3 153 436
Finansiella kostnader	765 744	1 027 796
Ökning av materiella anläggningstillgångar	-46 000	0
Ökning av kortfristiga fordringar	5 013	26 404
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	500 000
Minskning av kortfristiga skulder	479 355	0
	<b>5 084 971</b>	<b>4 707 636</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>3 030 847</b>	<b>3 283 550</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-252 703</b>	<b>227 709</b>

\*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 1 337 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 nybyggnadsår.

## 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. Under året har Skanska bytt samtliga ventilationshuvar och åtgärdat övriga anmärkningar i de gemensamma utrymmena enligt besiktningsprotokollet från 5-årsbesiktningen och efterföljande överbesiktning.

### Föreningens hus

Nya cykelställ har installerats i föreningens cykelrum.

Styrelsen har fortsatt arbetet med elladdare i garagen och inhämtat offerter från olika leverantörer med förhoppning att installation ska ske under första halvåret 2019. Naturvårdsverket har beviljat föreningen klimatinvesteringsstöd med 92 000 kr för installation av åtta laddstationer (det slutliga stödet kommer som mest att uppgå till 50 % av de stödberättigade kostnaderna).

### 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

Föreningens hemsida ([www.brfnattslandan.se](http://www.brfnattslandan.se)) uppdateras 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).

## 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: 118

Tillkommande medlemmar: 18

Avgående medlemmar: 17

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 119

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	509	466	467	509
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	8 409	8 570	8 651	8 651
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	63	54	54	43
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	50	48	45	48
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	11	12	11	11
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	92	124	159	182
Soliditet (%)	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-850	-1 626	-992	-917
Nettoomsättning (tkr)	4 751	4 495	4 624	4 756

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 204 m<sup>2</sup> bostäder och 2 077 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	215 110 000	0	0	215 110 000
Fond för yttre underhåll	1 301 273	186 120	241 493	873 660
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>216 411 273</b>	<b>186 120</b>	<b>241 493</b>	<b>215 983 660</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-5 297 985	-186 120	-1 867 253	-3 244 612
Årets resultat	-850 174	-850 174	1 625 759	-1 625 759
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-6 148 159</b>	<b>-1 036 294</b>	<b>-241 494</b>	<b>-4 870 372</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>210 263 114</b>	<b>-850 174</b>	<b>-1</b>	<b>211 113 288</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-850 174
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 111 864
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 120
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-6 148 158</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-646 800
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	189 244
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>-6 605 714</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	4 751 450	4 495 427
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 922	88 078
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 824 372</b>	<b>4 583 505</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 589 469	-2 792 419
Övriga externa kostnader	Not 5	-207 623	-269 889
Personalkostnader	Not 6	-83 767	-91 129
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 035 840	-2 035 840
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 916 698</b>	<b>-5 189 276</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-92 326</b>	<b>-605 771</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 896	7 808
Räntekostnader och liknande resultatposter		-765 744	-1 027 796
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-757 848</b>	<b>-1 019 988</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-850 174</b>	<b>-1 625 759</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-850 174</b>	<b>-1 625 759</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	259 973 300	262 009 140
Pågående byggnation	Not 9	-46 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>259 927 300</b>	<b>262 009 140</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>259 927 300</b>	<b>262 009 140</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		308	128
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	943 092	1 198 816
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>943 400</b>	<b>1 198 944</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		2 157 029	2 149 175
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 157 029</b>	<b>2 149 175</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 100 429</b>	<b>3 348 119</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>263 027 729</b>	<b>265 357 259</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		215 110 000	215 110 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 301 273	873 660
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>216 411 273</b>	<b>215 983 660</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-5 297 985	-3 244 612
Årets resultat		-850 174	-1 625 759
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 148 159</b>	<b>-4 870 372</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>210 263 114</b>	<b>211 113 288</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	13 517 500	26 035 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 517 500</b>	<b>26 035 000</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 652 500	27 135 000
Leverantörsskulder		220 606	488 083
Skatteskulder		128 000	128 000
Övriga skulder		62 949	61 922
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	183 060	395 966
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>39 247 115</b>	<b>28 208 971</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>263 027 729</b>	<b>265 357 259</b>

## 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.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100 år	100 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	3 156 204	2 889 738
Hyror garage moms	1 007 183	990 745
Kabel-TV intäkter	181 440	181 440
Varmvattenintäkter	147 629	148 861
Elintäkter	245 825	266 783
Överlåtelse/pantsättning	8 967	17 848
Avgift andrahandsuthyrning	4 171	0
Öresutjämning	32	12
	<b>4 751 450</b>	<b>4 495 427</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	51 374	82 208
Övriga intäkter	21 548	5 870
	<b>72 922</b>	<b>88 078</b>

**Not 4**

**DRIFTKOSTNADER**

**2018**

**2017**

**Fastighetskostnader**

Fastighetsskötsel entreprenad	330 994	320 732
Fastighetsskötsel beställning	69 992	67 670
Fastighetsskötsel gård beställning	19 098	29 604
Snöröjning/sandning	90 209	52 130
Städning entreprenad	80 768	80 927
Städning enligt beställning	24 188	23 863
Sotning	0	5 880
OVK Obl. Ventilationskontroll	37 230	0
Hissbesiktning	11 646	7 902
Myndighetstillsyn	2 388	0
Gemensamma utrymmen	0	3 003
Sophantering	5 033	825
Gård	14 880	0
Serviceavtal	34 628	22 501
Förbrukningsmateriel	3 435	21 870
Teleport/hissanläggning	10 920	7 074
Brandskydd	1 100	15 704

**736 508**

**659 684**

**Reparationer**

Fastighet förbättringar	8 528	0
Gemensamma utrymmen	0	26 031
Tvättstuga	598	39 827
Sophantering/återvinning	6 180	0
Entré/trapphus	31 898	18 200
Lås	17 693	8 853
VVS	9 171	15 757
Värmeanläggning/undercentral	9 243	0
Ventilation	56 734	37 465
Elinstallationer	30 356	28 907
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	30 840
Hiss	31 939	3 249
Balkonger/altaner	4 396	0
Mark/gård/utemiljö	17 988	9 148
Garage/parkering	3 075	5 624
Skador/klotter/skadegörelse	6 015	155 282

**233 814**

**379 181**

**Periodiskt underhåll**

Gemensamma utrymmen	124 075	0
Ventilation	0	80 897
Elinstallationer	47 669	233 510
Tak	0	90 000
Fönster	17 500	0

**189 244**

**404 407**

**Taxebundna kostnader**

El	520 813	448 101
Värme	412 047	400 396
Vatten	89 728	96 241
Sophämtning/renhållning	60 660	66 396
Grovsopor	13 882	3 088

**1 097 130**

**1 014 222**

**Övriga driftkostnader**

Försäkring	76 301	70 002
Självrisk	8 900	17 350
Bredband	183 572	183 572

**268 773**

**270 924**

**Fastighetsskatt/Kommunal avgift**

**64 000**

**64 000**

	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2 589 469</b>	<b>2 792 419</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Tele- och datakommunikation	1 023	978
	Inkassering avgift/hyra	2 975	425
	Revisionsarvode extern revisor	17 179	16 875
	Föreningskostnader	0	13 115
	Styrelseomkostnader	0	322
	Fritids- och trivselkostnader	3 725	2 940
	Förvaltningsarvode	99 662	96 752
	Förvaltningsarvodena övriga	22 089	18 032
	Administration	3 734	34 412
	Konsultarvode	47 249	74 742
	Föreningsavgifter	3 557	4 997
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 430	6 300
		<b>207 623</b>	<b>269 889</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	63 894	69 342
	Sociala kostnader	19 873	21 787
		<b>83 767</b>	<b>91 129</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	2 035 840	2 035 840
		<b>2 035 840</b>	<b>2 035 840</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	270 280 000	270 280 000
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>270 280 000</b>	<b>270 280 000</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-8 270 860	-6 235 020
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 035 840	-2 035 840
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-10 306 700</b>	<b>-8 270 860</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>259 973 300</b>	<b>262 009 140</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	66 696 000	66 696 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	108 400 000	108 400 000
	Taxeringsvärde mark	43 000 000	43 000 000
		<b>151 400 000</b>	<b>151 400 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	145 000 000	145 000 000
	Lokaler	6 400 000	6 400 000
		<b>151 400 000</b>	<b>151 400 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Pågående nybyggnation*	-46 000	0
		<b>-46 000</b>	<b>0</b>

\*Byggnation av laddstolpar.

<b>Not 10</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	64 214	64 381
	Klientmedel hos SBC	873 818	1 134 375
	Fordringar	5 060	60
		<b>943 092</b>	<b>1 198 816</b>

<b>Not 11</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	873 660	687 540
	Reservering enligt stadgar	186 120	186 120
	Reservering enligt stämmobeslut	645 900	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-404 407	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>1 301 273</b>	<b>873 660</b>

**Not 12** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	2,370 %	13 517 500	13 517 500	2023-06-21
Swedbank	0,730 %	13 817 500	13 817 500	Rörligt
Swedbank	0,880 %	12 317 500	13 317 500	Rörligt
Swedbank	2,340 %	12 517 500	12 517 500	2019-04-25
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>52 170 000</b>	<b>53 170 000</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-38 652 500	-27 135 000	
		<b>13 517 500</b>	<b>26 035 000</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 52 170 000 kr.

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

**Not 13** STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	55 270 000	55 270 000

**Not 14** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	0	29 000
Sociala avgifter	0	9 112
Ränta	55 669	54 825
Avgifter och hyror	127 391	303 029
	<b>183 060</b>	<b>395 966</b>

**Not 15** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT


Efter räkenskapsårets utgång har föreningen och Skanska vid särskilt möte gått igenom entreprenaden och överenskommit att det, bortsett från målningen av hisspartier, inte kvarstår några anmärkningar i de gemensamma utrymmena. Vad gäller eventuella kvarstående anmärkningar i enskilda lägenheter åligger det medlemmen att kontakta Skanska för att få dessa åtgärdade.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den 15 / 4 2019



Daniel Almqvist  
*Ledamot*



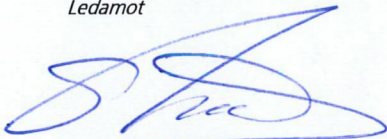
Sung Mee Gundlegård  
*Ledamot*



Daniel Hailu  
*Ledamot*

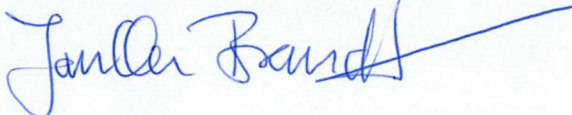


Malek Hanna  
*Ledamot*



Richard Stenros  
*Ledamot*

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 / 5 2019



Jan-Ove Brandt  
*Auktoriserad revisor*

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Nattsländan i Järvstaden för år 2018.

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 2018 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.

### 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upp-lyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka för-  
mågan 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, 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 Nattsländan i Järvstaden för år 2018 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 9 maj 2019



Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor