2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Nattsländan i Järvastaden







Varsågod!
Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggentreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln ”SBC Godkänd”. Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

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 har sitt säte i Solna.

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

Styrelsen

José Daniel Almqvist	Ledamot	
Sung Mee Gundlegård	Ledamot	Avgått av personliga skäl 2019-09-01
Malek Hanna	Ledamot	
Lars Bertil Richard Stenros	Ledamot	
Henrik Tronstad	Ledamot	
Kurt Kristian Funk	Suppleant	
Lars Jonas Ridderstedt	Suppleant	
Ann Rydin	Suppleant	Avgått av personliga skäl 2019-09-01

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jan-Ove Brandt	Auktoriserad Extern	KPMG

Valberedning

Patrik Lyckestedt	Sammankallande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-29.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
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

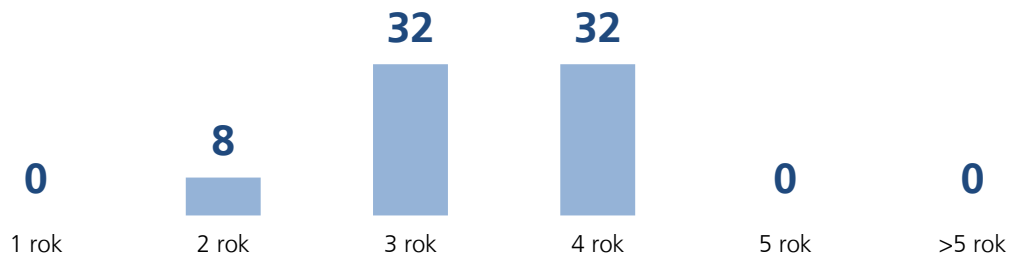
Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 4 flerbostadshus.
Värdeåret är 2012.

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:



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**
OVK-besiktning och byte av cirkulationspumpar	2021
Byte av armaturer för belysning i allmänna utrymmen	2021
Byte av vattenförbrukningsmätare m.m.	2022

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	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 2020 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 2020 beslutades att inte höja avgiften 2020. 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 styrelsearvoden.-

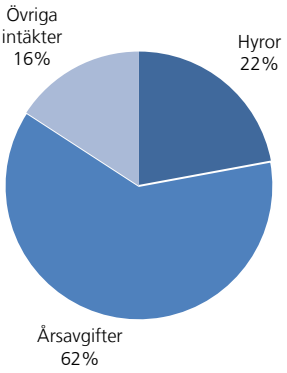
Kapitalkostnader-- räntor från föreningens lån och löpande amorteringar.-

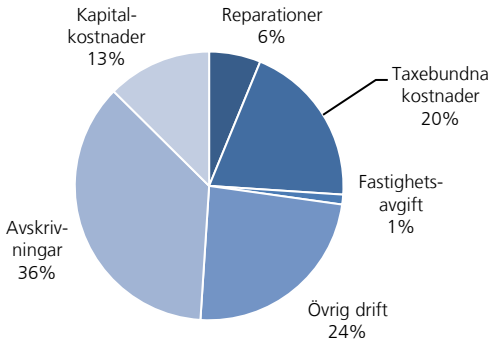
Slitagekostnader-- kommande underhållskostnader som årets innehavare givit upphov till. De beräknas i underhållsplanen och avspeglas i föreningens årliga avsättning till fond för yttre underhåll.-

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	**2019**	**2018**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 030 847**	**3 283 550**
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 660 200	4 824 372
Finansiella intäkter	7 427	7 896
Ökning av kortfristiga skulder	193 743	0
	4 861 370	**4 832 268**
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 881 531	2 880 858
Finansiella kostnader	705 958	765 744
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	-46 000
Ökning av kortfristiga fordringar	145	5 013
Minskning av långfristiga skulder	0	1 000 000
Minskning av kortfristiga skulder	0	479 355
	3 587 634	**5 084 971**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	**4 304 583**	**3 030 847**
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	**1 273 736**	**-252 703**

*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 1 377 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av laddare för elbilar i garagen

Styrelsen har under året låtit installera 8 stycken laddare i garagen, 4 i vardera garage. Dessutom har flatkabel dragits fram så att det blir enkelt och kostnadseffektivt att addera fler laddare i framtiden, efter föreingens behov. Solkompaniet är leverantör av arbetet.

5-årsbesiktningen

Under året avslutades föreningens punkter från 5-årsbesiktningen gentemot Skanska.

Andrahandsuthyrning

Under året har styrelsen uppdaterat policy för andrahandsuthyrningar.

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) 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
Överlåtelser under året: 10 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 119
Tillkommande medlemmar: 12
Avgående medlemmar: 13
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m² bostadsrättsyta	466	509	466	467
Lån/m² bostadsrättsyta	8 409	8 409	8 570	8 651
Elkostnad/m² totalyta	63	63	54	54
Värmekostnad/m² totalyta	50	50	48	45
Vattenkostnad/m² totalyta	11	11	12	11
Kapitalkostnader/m² totalyta	85	92	124	159
Soliditet (%)	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-956	-850	-1 626	-992
Nettoomsättning (tkr)	4 658	4 751	4 495	4 624

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

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	1 944 589	185 760	457 556	1 301 273
S:a bundet eget kapital	**217 054 589**	**185 760**	**457 556**	**216 411 273**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 791 475	-185 760	-1 307 730	-5 297 985
Årets resultat	-955 702	-955 702	850 174	-850 174
S:a ansamlad förlust	**-7 747 177**	**-1 141 462**	**-457 556**	**-6 148 159**
S:a eget kapital	**209 307 412**	**-955 702**	**0**	**210 263 114**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-955 702
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-6 605 714
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-185 760
summa balanserat resultat	**-7 747 176**
Styrelsen föreslår följande disposition:	
extra reservering till fond för yttre underhåll	-648 240
av fond för yttre underhåll ianspråktas	21 936
att i ny räkning överförs	**-8 373 480**

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 658 265	4 751 450
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 935	72 922
Summa rörelseintäkter		**4 660 200**	**4 824 372**
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 518 185	-2 589 469
Övriga externa kostnader	Not 5	-191 471	-207 623
Personalkostnader	Not 6	-171 876	-83 767
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 035 840	-2 035 840
Summa rörelsekostnader		**-4 917 371**	**-4 916 698**
RÖRELSERESULTAT		**-257 171**	**-92 326**
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 427	7 896
Räntekostnader och liknande resultatposter		-705 958	-765 744
Summa finansiella poster		**-698 531**	**-757 848**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-955 702**	**-850 174**
ÅRETS RESULTAT		**-955 702**	**-850 174**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	257 937 460	259 973 300
Pågående byggnation	Not 9	-46 000	-46 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**257 891 460**	**259 927 300**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**257 891 460**	**259 927 300**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		488	308
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 209 385	943 092
Summa kortfristiga fordringar		**2 209 873**	**943 400**
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 164 437	2 157 029
Summa kassa och bank		**2 164 437**	**2 157 029**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 374 310**	**3 100 429**
SUMMA TILLGÅNGAR		**262 265 771**	**263 027 729**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 110 000	215 110 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 944 589	1 301 273
Summa bundet eget kapital		**217 054 589**	**216 411 273**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-6 791 475	-5 297 985
Årets resultat		-955 702	-850 174
Summa fritt eget kapital		**-7 747 177**	**-6 148 159**
SUMMA EGET KAPITAL		**209 307 412**	**210 263 114**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	39 652 500	13 517 500
Summa långfristiga skulder		**39 652 500**	**13 517 500**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 517 500	38 652 500
Leverantörsskulder		340 243	220 606
Skatteskulder		132 000	128 000
Övriga skulder		64 351	62 949
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	251 765	183 060
Summa kortfristiga skulder		**13 305 859**	**39 247 115**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**262 265 771**	**263 027 729**

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	**2019**	**2018**
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	**2018**
Årsavgifter	2 893 187	3 156 204
Hyror garage moms	1 029 609	1 007 183
Kabel-TV intäkter	181 020	181 440
Varmvattenintäkter	184 938	147 629
Elintäkter	365 613	245 825
Överlåtelse/pantsättning	0	8 967
Avgift andrahandsuthyrning	3 875	4 171
Öresutjämning	24	32
	4 658 265	**4 751 450**

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	**2018**
Försäkringsersättning	0	51 374
Övriga intäkter	1 935	21 548
	1 935	**72 922**

Not 4 DRIFTKOSTNADER	**2019**	**2018**
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel entreprenad	340 236	330 994
Fastighetsskötsel beställning	35 755	69 992
Fastighetsskötsel gård beställning	7 330	19 098
Snöröjning/sandning	69 984	90 209
Städning entreprenad	83 148	80 768
Städning enligt beställning	8 806	24 188
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	37 230
Hissbesiktning	10 169	11 646
Myndighetstillsyn	8 770	2 388
Sophantering	0	5 033
Gård	4 459	14 880
Serviceavtal	44 579	34 628
Förbrukningsmateriel	441	3 435
Teleport/hissanläggning	0	10 920
Störningsjour och larm	57 819	0
Brandskydd	9 583	1 100
	681 080	**736 508**
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	8 528
Gemensamma utrymmen	1 213	0
Tvättstuga	6 217	598
Sophantering/återvinning	588	6 180
Entré/trapphus	30 997	31 898
Lås	11 519	17 693
VVS	0	9 171
Värmeanläggning/undercentral	0	9 243
Ventilation	58 792	56 734
Elinstallationer	60 152	30 356
Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 445	0
Hiss	35 395	31 939
Tak	11 472	0
Balkonger/altaner	0	4 396
Mark/gård/utemiljö	115 111	17 988
Garage/parkering	7 107	3 075
Skador/klotter/skadegörelse	0	6 015
	345 007	**233 814**
Periodiskt underhåll		
Gemensamma utrymmen	0	124 075
Elinstallationer	0	47 669
Fönster	0	17 500
Mark/gård/utemiljö	21 936	0
	21 936	**189 244**
Taxebundna kostnader		
El	519 460	520 813
Värme	413 742	412 047
Vatten	95 026	89 728
Sophämtning/renhållning	83 299	60 660
Grovsopor	0	13 882
	1 111 527	**1 097 130**
Övriga driftkostnader		
Försäkring	81 628	76 301
Självrisk	0	8 900
Bredband	209 007	183 572
	290 635	**268 773**
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	**68 000**	**64 000**

	TOTALT DRIFTKOSTNADER	**2 518 185**	**2 589 469**

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2019	**2018**
Tele- och datakommunikation	1 041	1 023
Inkassering avgift/hyra	1 275	2 975
Revisionsarvode extern revisor	18 294	17 179
Föreningskostnader	7 352	0
Styrelseomkostnader	30	0
Fritids- och trivselkostnader	3 551	3 725
Förvaltningsarvode	103 436	99 662
Förvaltningsarvoden övriga	20 825	22 089
Administration	10 804	3 734
Korttidsinventarier	5 188	0
Konsultarvode	9 525	47 249
Föreningsavgifter	3 600	3 557
Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 550	6 430
	191 471	**207 623**

Not 6 PERSONALKOSTNADER

	2019	**2018**
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har inte haft någon anställd.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	130 788	63 894
Sociala kostnader	41 088	19 873
	171 876	**83 767**

Not 7 AVSKRIVNINGAR

	2019	**2018**
Byggnad	2 035 840	2 035 840
	2 035 840	**2 035 840**

Not 8 BYGGNADER OCH MARK	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	270 280 000	270 280 000
Utgående anskaffningsvärde	**270 280 000**	**270 280 000**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 306 700	-8 270 860
Årets avskrivningar enligt plan	-2 035 840	-2 035 840
Utgående avskrivning enligt plan	**-12 342 540**	**-10 306 700**
Planenligt restvärde vid årets slut	**257 937 460**	**259 973 300**
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	66 696 000	66 696 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	114 000 000	108 400 000
Taxeringsvärde mark	58 000 000	43 000 000
	172 000 000	**151 400 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	165 200 000	145 000 000
Lokaler	6 800 000	6 400 000
	172 000 000	**151 400 000**

Not 9 PÅGÅENDE BYGGNATION	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Pågående nybyggnation	-46 000	-46 000
	-46 000	**-46 000**

Not 10 ÖVRIGA FORDRINGAR	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Skattekonto	64 179	64 214
Klientmedel hos SBC	2 140 146	873 818
Fordringar	5 060	5 060
	2 209 385	**943 092**

Not 11 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	**2019-12-31**	**2018-12-31**
Vid årets början	1 301 273	873 660
Reservering enligt stadgar	185 760	186 120
Reservering enligt stämmobeslut	646 800	645 900
Ianspråktagande enligt stadgar	0	0
Ianspråktagande enligt stämmobeslut	-189 244	-404 407
Vid årets slut	**1 944 589**	**1 301 273**

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors-ändringsdag
Swedbank	2,370 %	13 517 500	13 517 500	2023-06-21
Swedbank	1,290 %	13 817 500	13 817 500	2025-04-25
Swedbank	0,640 %	12 317 500	12 317 500	2021-04-23
Swedbank	0,530 %	12 517 500	12 517 500	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		**52 170 000**	**52 170 000**	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 517 500	-38 652 500	
		39 652 500	**13 517 500**	

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

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	55 270 000	55 270 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	64 000	0
Sociala avgifter	20 109	0
Ränta	59 953	55 669
Avgifter och hyror	107 703	127 391
	251 765	**183 060**

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 25 / 3 2020

José Daniel Almqvist
Ledamot

Malek Hanna
Ledamot

Lars Bertil Richard Stenros
Ledamot

Henrik Tronstad
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 / 4 2020

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 2019.

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 2019 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder 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 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 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 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 revisionssed 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 Järvastaden för år 2019 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 30 april 2020

Jan-Ove Brandt

Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen
Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen
Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapssåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen
Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kort-fristiga fordringar).
Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).
Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.
KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även ”Avskrivningar”).

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



KONTOR
STOCKHOLM (**HUVUDKONTOR**) 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722
WWW.SBC.SE