



2020

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 byggtreprenader 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 bostads-

rättsföreningen. 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.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

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



**VÄLKOMMEN TILL FÖRENINGSSTÄMMA
16 JUNI 2020 KL. 19.00
VID JAKTVILLAN**

I denna folder hittar ni:

- Kallelse till föreningsstämma
 - Årsredovisning 2020
- Valberedningens förslag
 - Fullmakt

Brf Nattsländan

KALLELSE TILL FÖRENINGSTÄMMA

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdag den 16 juni 2021 kl 19.00 vid Jaktvillan i Järvastaden.

Anmälan

Ingen föranmälan till föreningsstämman är nödvändig. Styrelsen hoppas att så många som möjligt kan komma.

Ombud och biträde

Som medlem har man rätt att ta med sig ett biträde. Medlem har även rätt att i sitt ställe skicka ett ombud till föreningsstämman. Biträdet eller ombudet ska antingen vara medlem i föreningen, medlemmens make/maka, sambo, förälder, barn eller syskon. Ombudet måste uppvisa en skriftlig dagtecknad fullmakt. Förslag till sådan finns på föreningens hemsida, www.brfnattslandan.se, under fliken "Föreningsstämma".

Förslag till dagordning

1. Stämman öppnas
2. Upprättande och förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av ordförandens val av protokollförare
5. Fastställande av dagordning
6. Val av två justeringspersoner tillika rösträknare
7. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisionsberättelsen
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
13. Beslut om arvoden till styrelsen och valberedningen
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisor och suppleant
16. Val av valberedning
17. Stämman avslutas

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

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.
- 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 att höjas.

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

Dag Henrik Tronstad	Ordförande
Lars Bertil Richard Stenros	Vice ordförande
José Daniel Almqvist	Sekreterare
Malek Hanna	Kassör
Lars Jonas Ridderstedt	Ledamot

Kurt Kristian Funk Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

José Daniel Almqvist, Kurt Kristian Funk, Malek Hanna, Lars Jonas Ridderstedt, Lars Bertil Richard Stenros och Dag Henrik Tronstad.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Catrin Moberg	Ordinarie Extern	KPMG
---------------	------------------	------

Valberedning

Patrik Lyckestedt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-05-18.

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.

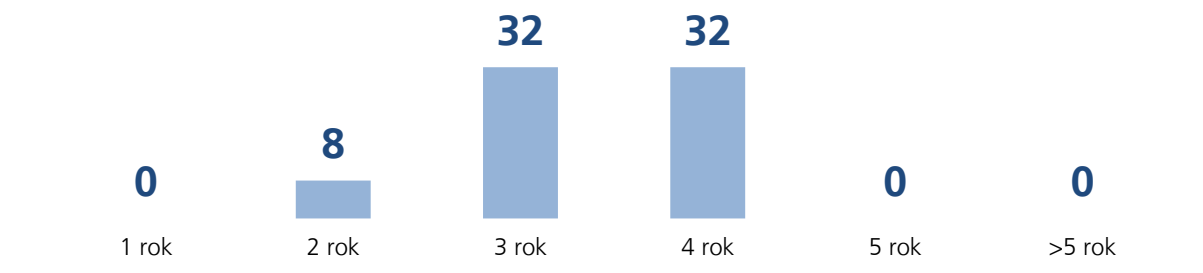
Värdeåret är 2012.

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

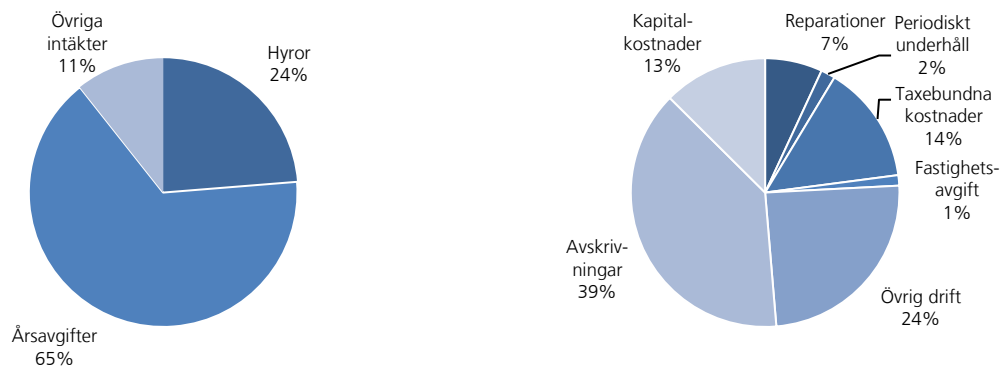
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-04-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	4 304 583	3 030 847
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 408 712	4 660 200
Finansiella intäkter	6 507	7 427
Ökning av kortfristiga skulder	231 165	193 743
	4 646 384	4 861 370
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 567 098	2 881 531
Finansiella kostnader	661 058	705 958
Ökning av materiella anläggningstillgångar	244 938	0
Ökning av kortfristiga fordringar	104 158	145
Minskning av långfristiga skulder	1 000 000	0
	4 577 252	3 587 634
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	4 373 716	4 304 583
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	69 132	1 273 736

*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 1 429 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

På grund av rådande pandemi (Covid-19) ställdes både vårstädningen och höststädningen in pga smittorisker. Årsstämman hölls som planerats men genomfördes utomhus så att medlemmarna kunde hålla säkerhetsavstånd.

Belysning på fasader och vid entréer

Under året har Styrelsen arbetat med att utöka och förbättra yttre belysning. Detta är ett arbete som prioriterats för medlemmarnas trivsel samt för att höja säkerheten i och omkring vår fastighet.

Lekplatserna

Under året har besiktning av lekplatser utförts, en vippgunga har bytts ut och tydliga skyltar satts upp.

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.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st
Överlåtelse under året: 9 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 118
Tillkommande medlemmar: 20
Avgående medlemmar: 20
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 118

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	466	466	509	466
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 248	8 409	8 409	8 570
Elkostnad/m ² totalyta	39	63	63	54
Värmekostnad/m ² totalyta	30	50	50	48
Vattenkostnad/m ² totalyta	9	11	11	12
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	85	92	124
Soliditet (%)	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-861	-956	-850	-1 626
Nettoomsättning (tkr)	4 398	4 658	4 751	4 495

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	2 756 653	185 760	626 304	1 944 589
S:a bundet eget kapital	217 866 653	185 760	626 304	217 054 589
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-8 559 241	-185 760	-1 582 006	-6 791 475
Årets resultat	-860 940	-860 940	955 702	-955 702
S:a ansamlad förlust	-9 420 181	-1 046 700	-626 304	-7 747 177
S:a eget kapital	208 446 472	-860 940	0	209 307 412

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-860 940
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-8 373 480
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-185 760
summa balanserat resultat	-9 420 180

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-648 240
av fond för yttre underhåll ianspråktas	87 675
att i ny räkning överförs	-9 980 745

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	4 398 276	4 658 265
Övriga rörelseintäkter	Not 3	10 436	1 935
Summa rörelseintäkter		4 408 712	4 660 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 176 628	-2 518 185
Övriga externa kostnader	Not 5	-306 302	-191 471
Personalkostnader	Not 6	-84 168	-171 876
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 048 003	-2 035 840
Summa rörelsekostnader		-4 615 101	-4 917 371
RÖRELSERESULTAT		-206 389	-257 171
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 507	7 427
Räntekostnader och liknande resultatposter		-661 058	-705 958
Summa finansiella poster		-654 551	-698 531
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-860 940	-955 702
ÅRETS RESULTAT		-860 940	-955 702

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8,13	256 088 395	257 937 460
Pågående byggnation	Not 9	0	-46 000
Summa materiella anläggningstillgångar		256 088 395	257 891 460
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		256 088 395	257 891 460
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	488
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 10	2 376 671	2 209 385
Summa kortfristiga fordringar		2 376 671	2 209 873
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		2 170 930	2 164 437
Summa kassa och bank		2 170 930	2 164 437
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 547 601	4 374 310
SUMMA TILLGÅNGAR		260 635 996	262 265 771

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 110 000	215 110 000
Fond för yttre underhåll	Not 11	2 756 653	1 944 589
Summa bundet eget kapital		217 866 653	217 054 589
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 559 241	-6 791 475
Årets resultat		-860 940	-955 702
Summa fritt eget kapital		-9 420 181	-7 747 177
SUMMA EGET KAPITAL		208 446 472	209 307 412
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	38 852 500	39 652 500
Summa långfristiga skulder		38 852 500	39 652 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	12 317 500	12 517 500
Leverantörsskulder		245 179	340 243
Skatteskulder		136 000	132 000
Övriga skulder		139 613	64 351
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	498 732	251 765
Summa kortfristiga skulder		13 337 024	13 305 859
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		260 635 996	262 265 771

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.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Elanläggning	15 år	0

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 893 187	2 893 187
Hyrer garage moms	1 045 863	1 029 609
Kabel-TV intäkter	181 440	181 020
Varmvattenintäkter	101 368	184 938
Elintäkter	90 052	365 613
Elintäkter moms	68 694	0
Elintäkter laddstolpe	8 340	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 282	3 875
Öresutjämning	50	24
	4 398 276	4 658 265

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	10 436	1 935
	10 436	1 935

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	371 198	340 236
	Fastighetsskötsel beställning	58 900	35 755
	Fastighetsskötsel gård beställning	4 250	7 330
	Snöröjning/sandning	17 575	69 984
	Städning entreprenad	81 373	83 148
	Städning enligt beställning	33 887	8 806
	Hissbesiktning	7 297	10 169
	Myndighetstillsyn	0	8 770
	Gård	7 314	4 459
	Serviceavtal	30 963	44 579
	Förbrukningsmateriel	150	441
	Störningsjour och larm	9 781	57 819
	Brandskydd	0	9 583
		622 686	681 080
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	606	0
	Gemensamma utrymmen	8 596	1 213
	Tvättstuga	29 291	6 217
	Sophantering/återvinning	606	588
	Entré/trapphus	0	30 997
	Lås	16 264	11 519
	VVS	33 622	0
	Ventilation	146 543	58 792
	Elinstallationer	21 384	60 152
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	6 038	6 445
	Hiss	34 925	35 395
	Tak	0	11 472
	Fasad	1 377	0
	Mark/gård/utemiljö	30 105	115 111
	Garage/parkering	9 703	7 107
	Skador/klotter/skadegörelse	1 569	0
	Vattenskada	19 815	0
		360 444	345 007
	Periodiskt underhåll		
	Elinstallationer	87 675	0
	Mark/gård/utemiljö	0	21 936
		87 675	21 936
	Taxebundna kostnader		
	El	321 009	519 460
	Värme	247 581	413 742
	Vatten	72 682	95 026
	Sophämtning/renhållning	114 027	83 299
		755 300	1 111 527
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	84 963	81 628
	Markhyra/vägavgift/avgäld	5 065	0
	Bredband	192 496	209 007
		282 524	290 635
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	68 000	68 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 176 628	2 518 185

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	1 391	1 041
	Inkassering avgift/hyra	900	1 275
	Revisionsarvode extern revisor	17 875	18 294
	Föreningskostnader	5 498	7 352
	Styrelseomkostnader	0	30
	Fritids- och trivselkostnader	261	3 551
	Förvaltningsarvode	118 441	103 436
	Förvaltningsarvoden övriga	8 025	20 825
	Administration	3 689	10 804
	Korttidsinventarier	0	5 188
	Konsultarvode	139 896	9 525
	Föreningsavgifter	3 636	3 600
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 690	6 550
		306 302	191 471

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	64 045	130 788
	Sociala kostnader	20 123	41 088
		84 168	171 876

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	2 035 840	2 035 840
	Förbättringar	12 163	0
		2 048 003	2 035 840

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	270 280 000	270 280 000
	Nyanskaffningar	198 938	0
	Utgående anskaffningsvärde	270 478 938	270 280 000
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-12 342 540	-10 306 700
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 048 003	-2 035 840
	Utgående avskrivning enligt plan	-14 390 543	-12 342 540
	Planenligt restvärde vid årets slut	256 088 395	257 937 460
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	66 696 000	66 696 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	114 000 000	114 000 000
	Taxeringsvärde mark	58 000 000	58 000 000
		172 000 000	172 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	165 200 000	165 200 000
	Lokaler	6 800 000	6 800 000
		172 000 000	172 000 000
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2020-12-31	2019-12-31
	Pågående nybyggnation	0	-46 000
		0	-46 000
Not 10	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	173 885	64 179
	Klientmedel hos SBC	2 202 786	2 140 146
	Fordringar	0	5 060
		2 376 671	2 209 385
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 944 589	1 301 273
	Reservering enligt stadgar	185 760	185 760
	Reservering enligt stämmobeslut	648 240	646 800
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-21 936	-189 244
	Vid årets slut	2 756 653	1 944 589

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,290 %	13 817 500	13 817 500	2025-04-25
Swedbank	0,523 %	11 517 500	12 517 500	Rörligt
Swedbank	2,370 %	13 517 500	13 517 500	2023-06-21
Swedbank	0,640 %	12 317 500	12 317 500	2021-04-23
Summa skulder till kreditinstitut		51 170 000	52 170 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-12 317 500	-12 517 500	
		38 852 500	39 652 500	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 51 170 000 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	55 270 000	55 270 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Arvoden	64 000	64 000
Sociala avgifter	20 109	20 109
Ränta	58 367	59 953
Avgifter och hyror	356 256	107 703
	498 732	251 765

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga oplanerade underhållsarbeten är kända per februari 2021.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

SOLNA den 29/4 2021



Dag Henrik Tronstad
Ordförande



Lars Bertil Richard Stenros
Vice ordförande



José Daniel Almquist
Sekreterare



Malek Hanna
Kassör



Lars Jonas Ridderstedt
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

21/5

2021

KPMG AB



Catrine Moberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden för år 2020.

Enligt vår 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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Solna den 21 maj 2021

KPMG AB



Catrin Moberg

Auktoriserad revisor



Brf Nattsländan

VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

Styrelseledamöter

Richard Stenros (60)
Jonas Ridderstedt (60)
Kristian Funk (58)
Foad Hammouni (58)
Max Johansson (58)

Styrelsesuppleanter

Daniel Sundqvist (58)

Revisor

KPMG

Brf Nattsländan

FULLMAKT

Medlem som inte kan närvara personligen på föreningens stämma kan företrädas av ombud enligt Brf Nattsländan stadgar 34§.

Härmed lämnas fullmakt åt: _____
att företräda mig/oss vid bostadsrättsföreningen Brf Nattsländan stämma den _____ 20__.

Solna den / 20__

Namnteckning av fullmaktsgivande medlem i Brf Nattsländan.

Namnförtydligande av fullmaktsgivande medlem i Brf Nattsländan.

Fullmaktsgivares lägenhetsnummer: _____

Fullmakten skall lämnas i anslutning till stämmans upprättande av röstlängd. Som ombud får du bara företräda en medlem på stämman.

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 räkenskapsåret. 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 omsättnings-tillgångar (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!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

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