

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022.

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 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

Kristian Funk	Ordförande	
Sanna Johansson	Ledamot	fr.o.m. 2022-08-17
Max Johansson	Ledamot	
Jonas Ridderstedt	Ledamot	t.o.m. 2022-08-17
Katja Selin	Ledamot	fr.o.m. 2022-08-17
Richard Stenros	Ledamot	
Nathalie Khello	Suppleant	fr.o.m. 2022-01-14
Daniel Sundqvist	Suppleant	fr.o.m. 2022-08-17
Ronny Möller	Suppleant	fr.o.m. 2022-08-17

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Ingela Andersson	Ordinarie Extern	LR Bostadsrättsrevision
------------------	------------------	-------------------------

Valberedning

Patrik Lyckestedt

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-08-17.

Extra föreningsstämma hölls 2022-06-15. Extra stämma med anledning av att flytta ordinarie föreningsstämma till 17 augusti samt beslut att byta ut 8 laddboxar och installation av 64 nya laddboxar.

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.

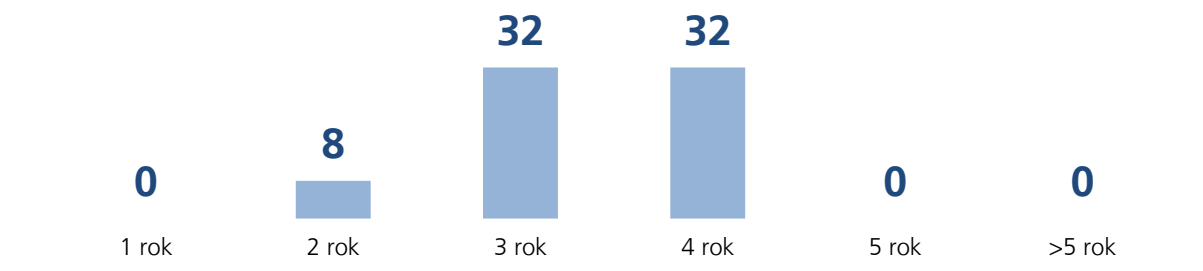
Värdeåret är 2012.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 281 m², varav 6 204 m² utgör boyta och 2 077 m² utgör lokalyta (garage).

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 72 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster och för debitering av varmvatten och el som sker enligt individuell mätning (IMD).

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2021-02-17.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Byte av cirkulationspumpar	2022	Påbörjat 2021
Byte av säkerhetsventiler	2022	
Rensning av ventilationskanaler	2021	
Spolning av stammar	2021	
OVK-besiktning	2021	
OVK-besiktning	2018	
Byte av ventilationshuvar	2018	
Rengöring av ventilationskanaler	2017	
Planerat underhåll	År	
Målning av garage	2023	
Byte av armaturer för belysning i allmänna utrymmen	2023	
Byte av vattenförbrukningsmätare	2023	
OVK-besiktning	2024	
Målning av gemensamma utrymmen	2024	
Målning av plåttak	2024	
Renovering av Lekplats	2025	

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
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

Övrig information

Föreningens hemsida (www.brfnattslandan.se) är ständigt uppdaterad med löpande information till medlemmarna. Det elektroniska nyhetsbrevet fortsätter att skickas ut varje månad som komplement till informationen på hemsidan.

Föreningens ekonomi

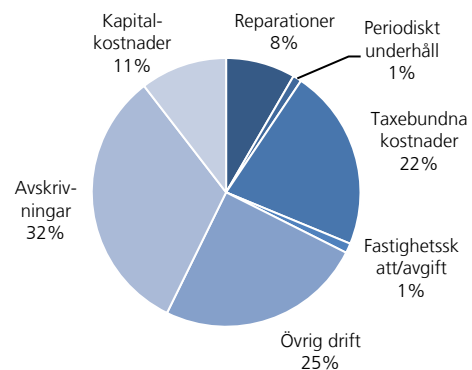
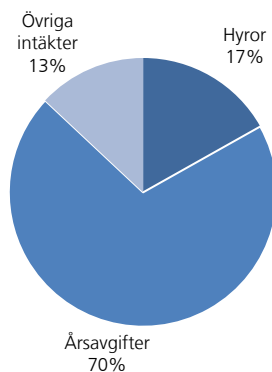
En strategisk översyn av föreningens ekonomi gjordes i samband med budgetarbetet för 2023 och föreningen har en fortsatt stabil ekonomisk situation. Styrelsen strävar hela tiden efter en budget i balans, dvs. att undvika såväl minusresultat som stora överskott.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2023-01-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2022	2021
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 751 365	4 373 716
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	4 593 045	4 891 204
Finansiella intäkter	19 525	7 017
Ökning av kortfristiga skulder	36 093	315 938
	4 648 663	5 214 159
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 620 329	3 224 130
Finansiella kostnader	665 732	611 654
Ökning av kortfristiga fordringar	119 858	727
	4 405 919	3 836 511
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	5 994 108	5 751 365
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	242 744	1 377 649

*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 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Lokaler (garage) beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har onekligen varit ytterligare ett annorlunda år. Omvärldsutvecklingen har medfört att inflationen har stigit till den högsta nivån sedan 1990-talet och föreningens ekonomi har starkt påverkats av stigande elpriser och räntenivåer.

Styrelsens möten har fortsatt genomförts digitalt och våra ekonomiska och tekniska förvaltare samt underleverantörer har under hela perioden vidmakthållit drift och skötsel av föreningen och dess fastigheter.

Styrelsen har bedrivit ett intensivt arbete med ett antal olika åtgärds- och analyspunkter under perioden. Arbetet har bland annat bestått av genomgång av aktuella avtal, översyn av föreningens underhållsplan, analys av krediter och övrig utvärdering av föreningens ekonomi, uppgradering av server för inpasseringssystem, lekplatsbesiktning, övertagande av garageuthyrning garagen från Skanska AB, trygghetsarbete i området, statusbesiktning av husen samt översyn av rutiner hos teknisk och ekonomisk förvaltare.

En strategisk översyn av föreningens ekonomi gjordes i samband med budgetarbetet för 2023 och föreningen har en fortsatt stabil ekonomisk situation. Styrelsen strävar hela tiden efter en budget i balans, dvs. att undvika såväl minusresultat som stora överskott.

Under året har frekvensen för trapphusstädning ökat. Vår- och höststädning för 2022 har på grund av yttre omständigheter och prioriteringsbehov flyttats fram för genomförande under 2023.

I juni 2022 genomfördes en extra stämma, varvid det beslutades att genomföra ordinarie föreningsstämma i augusti 2022 samt att byte av befintliga elbilsladdsstolpar och utbyggnad av fler elbilsladdsstolpar i garagen ska kunna enligt förslag från styrelsen. Styrelsen har därefter tecknat avtal med Laddaccess Sverige AB om etablering och installation av elbilsladdare i våra garage. Avtalet med Laddaccess innebär i korthet att Laddaccess bekostar och etablerar elbilsladdare i vår förening efter behov. Elbilsladdarna hyrs därefter ut till bostadsrättsägarna eller externa hyresgäster genom ett avtal direkt mellan bostadsrättsägare/extern hyresgäst och Laddaccess.

I samband med att föreningen tog över garagen sänktes garageavgiften med drygt 40 procent för bostadsrättshavarna. I och med övertagandet inleddes även flera planerade arbeten i garagen såsom städning, ommålning, uppgradering av belysning.

Ordinarie föreningsstämma genomfördes och i samband därmed bytte föreningen revisor från KPMG till BDO Mälardalen AB, med Ingela Andersson som auktoriserad revisor.

Inför att Skanska AB:s 10-åriga garanti löpte ut i juli 2022 genomförde styrelsen en statusbesiktning i föreningens allmänna utrymmen. Detta för att säkerställa underlag för eventuell tvist, konkurs eller för vidare planering, exempelvis föreningens underhållsplan.

Föreningens hemsida (www.brfnattslandan.se) har uppdaterats löpande med ny information till medlemmarna. Det elektroniska nyhetsbrevet fortsätter att skickas ut varje månad som komplement till informationen på hemsidan.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 72 st
Överlåtelse under året: 14 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.
Administrativ avgift vid andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 121
Tillkommande medlemmar: 21
Avgående medlemmar: 25
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 117

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	519	519	466	466
Lån/m ² bostadsrättsyta	8 248	8 248	8 248	8 409
Elkostnad/m ² totalyta	97	62	39	63
Värmekostnad/m ² totalyta	45	47	30	50
Vattenkostnad/m ² totalyta	12	10	9	11
Kapitalkostnader/m ² totalyta	80	74	80	85
Soliditet (%)	80	80	80	80
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 723	-987	-861	-956
Nettoomsättning (tkr)	4 590	4 882	4 398	4 658

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

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	3 599 289	186 120	-90 169	3 503 338
S:a bundet eget kapital	218 709 289	186 120	-90 169	218 613 338
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-11 249 489	-186 120	-896 503	-10 166 866
Årets resultat	-1 722 601	-1 722 601	986 672	-986 672
S:a fritt eget kapital	-12 972 089	-1 908 721	90 169	-11 153 538
S:a eget kapital	205 737 200	-1 722 601	0	207 459 800

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 722 601
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-11 063 368
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 120
summa balanserat resultat	-12 972 089

Styrelsen föreslår följande disposition:

extra reservering till fond för yttre underhåll	-647 880
av fond för yttre underhåll ianspråktas	67 375
att i ny räkning överförs	-13 552 594

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	Not 2	4 589 679	4 882 188
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 365	9 016
Summa rörelseintäkter		4 593 045	4 891 204

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-3 043 382	-2 792 235
Övriga externa kostnader	Not 5	-477 071	-309 089
Personalkostnader	Not 6	-99 876	-122 806
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 049 109	-2 049 109
Summa rörelsekostnader		-5 669 438	-5 273 239

RÖRELSERESULTAT

-1 076 394 **-382 035**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 525	7 017
Räntekostnader och liknande resultatposter		-665 732	-611 654
Summa finansiella poster		-646 207	-604 637

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-1 722 601 **-986 672**

ÅRETS RESULTAT

-1 722 601 **-986 672**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	251 990 177	254 039 286
Summa materiella anläggningstillgångar	251 990 177	254 039 286
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	251 990 177	254 039 286
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	59 625	728
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	4 036 978	3 747 805
Summa kortfristiga fordringar	4 096 603	3 748 533
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 191 975	2 177 443
Summa kassa och bank	2 191 975	2 177 443
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	6 288 578	5 925 977
SUMMA TILLGÅNGAR	258 278 755	259 965 262

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 110 000	215 110 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	3 599 289	3 503 338
Summa bundet eget kapital		218 709 289	218 613 338
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-11 249 489	-10 166 866
Årets resultat		-1 722 601	-986 672
Summa fritt eget kapital		-12 972 089	-11 153 538
SUMMA EGET KAPITAL		205 737 200	207 459 800
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	25 335 000	38 852 500
Summa långfristiga skulder		25 335 000	38 852 500
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	25 835 000	12 317 500
Leverantörsskulder		304 093	436 159
Skatteskulder		142 000	136 000
Övriga skulder		215 934	257 945
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	709 528	505 358
Summa kortfristiga skulder		27 206 555	13 652 962
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		258 278 755	259 965 262

Noter

Belopp anges i svenska 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	2022	2021
Byggnader	100 år	100 år
Elanläggning	15 år	15 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2022	2021
Årsavgifter	3 221 313	3 205 433
Hyror garage moms (Skanska t.o.m. juni 2022)	563 670	1 048 705
Hyror parkering	900	2 100
Hyror garage (föreningen fr.o.m. juli 2022)	209 383	0
Kabel-TV intäkter	181 440	181 440
Varmvattenintäkter	104 043	148 204
Elintäkter moms	247 041	279 026
Elintäkter laddstolpe	18 900	10 800
Överlåtelse/pantsättning	33 327	0
Avgift andrahandsuthyrning	9 584	6 347
Öresutjämning	78	133
	4 589 679	4 882 188

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2022	2021
Fakturerade kostnader	0	4 000
Övriga intäkter	3 365	5 016
	3 365	9 016

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2022	2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	334 492	356 376
	Fastighetsskötsel beställning	11 960	35 842
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 975	6 972
	Snöröjning/sandning	127 334	59 124
	Städning entreprenad	92 829	84 855
	Städning enligt beställning	42 921	33 623
	Hissbesiktning	5 226	13 824
	Bevakning	0	1 612
	Gemensamma utrymmen	281	0
	Garage/parkering	1 876	0
	Sophantering	9 352	0
	Gård	9 028	1 110
	Serviceavtal	25 976	52 200
	Förbrukningsmateriel	1 582	3 680
	Teleport/hissanläggning	11 584	11 252
	Störningsjour och larm	1 688	7 886
	Brandskydd	17 845	14 564
	Fordon	0	3 000
		706 948	685 920
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	17 611	0
	Tvättstuga	5 815	35 918
	Sophantering/återvinning	14 700	6 472
	Entré/trapphus	25 880	11 339
	Lås	19 290	43 008
	VVS	4 356	3 509
	Ventilation	202 670	62 706
	Elinstallationer	19 578	152 384
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	15 299	39 200
	Bredband	0	23 226
	Hiss	13 524	62 601
	Fönster	5 113	0
	Mark/gård/utemiljö	14 877	9 174
	Garage/parkering	28 046	7 738
	Skador/klotter/skadegörelse	110 101	1 893
	Vattenskada	29 456	112 492
		526 315	571 658
	Periodiskt underhåll		
	VVS	0	82 181
	Elinstallationer	67 375	0
	Garage/parkering	0	7 988
		67 375	90 169
	Taxebundna kostnader		
	El	803 927	509 957
	Värme	376 315	390 777
	Vatten	95 247	83 769
	Sophämtning/renhållning	107 100	110 701
		1 382 589	1 095 205
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	93 659	88 787
	Bredband	192 496	192 496
		286 155	281 283
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	74 000	68 000
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	3 043 382	2 792 235

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
	Kreditupplysning	4 347	0
	Medlemsinformation	4 375	0
	Tele- och datakommunikation	15 217	2 216
	Juridiska åtgärder	30 100	115 300
	Inkassering avgift/hyra	6 468	977
	Hyresförluster	1 088	0
	Revisionsarvode extern revisor	25 000	18 375
	Föreningskostnader	850	0
	Förvaltningsarvode	126 187	95 389
	Administration	52 209	3 908
	Konsultarvode	204 370	62 639
	Föreningsavgifter	0	3 526
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	6 860	6 760
		477 071	309 089

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2022	2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och valberedning	76 000	93 450
	Sociala kostnader	23 876	29 356
		99 876	122 806

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2022	2021
	Byggnad	2 035 840	2 035 840
	Förbättringar (elanläggning)	13 269	13 269
		2 049 109	2 049 109

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	270 478 938	270 478 938
	Utgående anskaffningsvärde	270 478 938	270 478 938
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-16 439 652	-14 390 543
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 049 109	-2 049 109
	Utgående avskrivning enligt plan	-18 488 761	-16 439 652
	Planenligt restvärde vid årets slut	251 990 177	254 039 286
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	66 696 000	66 696 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	152 400 000	114 000 000
	Taxeringsvärde mark	65 000 000	58 000 000
		217 400 000	172 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	210 000 000	165 200 000
	Lokaler	7 400 000	6 800 000
		217 400 000	172 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2022-12-31	2021-12-31
	Skattekonto	234 845	173 884
	Klientmedel hos SBC	2 747 405	2 523 488
	Räntekonto hos SBC	1 054 728	1 050 433
		4 036 978	3 747 805

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2022-12-31	2021-12-31
	Vid årets början	3 503 338	2 756 653
	Reservering enligt stadgar	186 120	186 120
	Reservering enligt stämmobeslut	0	648 240
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-90 169	-87 675
	Vid årets slut	3 599 289	3 503 338

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31	Villkors- ändringsdag
Swedbank	1,290 %	13 817 500	13 817 500	2025-04-25
Swedbank	0,500 %	11 517 500	11 517 500	2024-09-25
Swedbank	2,370 %	13 517 500	13 517 500	2023-06-21
Swedbank	3,230 %	12 317 500	12 317 500	Rörligt
Summa skulder till kreditinstitut		51 170 000	51 170 000	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-25 835 000	-12 317 500	
		25 335 000	38 852 500	

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 beläning har bekräftats hos bank.

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	55 270 000	55 270 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-12-31	2021-12-31
Löner	0	4 000
Arvoden	76 000	72 000
Sociala avgifter	23 879	23 879
Ränta	47 260	74 902
Avgifter och hyror	476 081	330 577
Garage och parkering	620	0
Entré och trapphus	1 088	0
Snöröjning och sandning	32 792	0
Skador	51 808	0
	709 528	505 358

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

På grund av stigande elpriser höjdes den månatliga schablondebiteringen för el i oktober 2022. Mot bakgrund av ökande taxebundna kostnader, högre elpriser, högre räntekostnader och osäkerheter kring den fortsatta utvecklingen i dessa avseenden beslutade styrelsen att höja årsavgifterna och garageavgifterna med fem procent från och med den 1 januari 2023.

Ett underhållsarbete som sannolikt kommer att vara högt prioriterat är byta samtliga lysrörsarmaturer i garagen och byte av alla plafonder i trapphusen. Detta på grund av att EU från och med 2023 fasar ut nästan all kvicksilverbaserad belysning.

Föreningens ekonomi, trots omvärldsutvecklingen och därav föranledda kostnadsökningar, är fortfarande god. Styrelsen fortsätter således sin ambition om att göra Brf Nattsländan till den absolut bästa bostadsrättsföreningen i Solna.

Extrastämma 26 mars 2023 med val av revisor Ingela Andersson.

Styrelsens underskrifter

Solna den / 2023

Kristian Funk
Ordförande

Sanna Johansson
Ledamot

Max Johansson
Ledamot

Richard Stenros
Ledamot

Katja Selin
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557492881818

Dokument

Brf Nattsländan i Järvastaden ÅR 2022
Huvuddokument
16 sidor
Startades 2023-05-16 16:50:40 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)
Färdigställt 2023-05-17 12:09:42 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)
Blikk Sverige AB
Org. nr 559093-8345
no-reply@blikk.se

Signerande parter

Sanna Elisabet Johansson (SEJ)
Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden
ssannajohansson@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sanna Elisabet Johansson"
Signerade 2023-05-16 21:20:13 CEST (+0200)

Lars Bertil Richard Stenros (LBRS)
Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden
stene72@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"RICHARD STENROS"
Signerade 2023-05-16 20:38:03 CEST (+0200)

Katja Anneli Selin (KAS)
Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden
katja.a.selin@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KATJA SELIN"
Signerade 2023-05-17 05:15:51 CEST (+0200)

Kristian Funk (KF)
Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden
kristian.funk@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KRISTIAN FUNK"
Signerade 2023-05-16 17:11:28 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557492881818

Max Johansson (MJ)

Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden
ekonomi@brfnattslandan.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MAX JOHANSSON"
Signerade 2023-05-16 18:57:18 CEST (+0200)

Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB
ingela.andersson@lr-revision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "INGELA ANDERSSON"
Signerade 2023-05-17 12:09:42 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden

Org.nr 769622-1113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden för år 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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.

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen för 2021 har utförts av KPMG AB med huvudansvarig revisor Catrin Moberg som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 augusti 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisning.

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. Risker 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 Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden för år 2022 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 tryggt 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 lag 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.

Anmärkning

Enligt föreningens stadgar ska ordinarie föreningsstämma hållas årligen före juni månads utgång. Ordinarie föreningsstämma hölls 17 augusti 2022. Enligt min bedömning kan styrelsen endast i minimal omfattning belastas för att de inte kallat till ordinarie föreningsstämma i stadgeenlig tid då detta uteslutande berodde på ekonomisk förvaltares försening att färdigställa bokslutet för räkenskapsåret 2021. Anmärkningen har därmed inte påverkat mina uttalanden ovan.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557492927630

Dokument

Brf Nattsländan i Järvastaden RB 2022

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2023-05-17 12:25:30 CEST (+0200) av Blikk e-Signatur (Be)

Färdigställt 2023-05-17 12:47:31 CEST (+0200)

Initierare

Blikk e-Signatur (Be)

Blikk Sverige AB

Org. nr 559093-8345

no-reply@blikk.se

Signerande parter

Ingela Andersson (IA)

LR Bostadsrättsrevision Ingela Andersson AB

ingela.andersson@lr-revision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGELA ANDERSSON"*

Signerade 2023-05-17 12:47:31 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

