

Brf Nattsländan 4

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
Brf Nattsländan 4
716421-8757
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nattsländan 4, 716421-8757, med säte i Stockholm, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-11-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-19 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Oskar Ahlman	Ordförande	2023
Ragnar Rova	Ledamot	2023
Anders Norling	Ledamot	2023
David Andersson	Ledamot	2023

Styrelsesuppleanter

Linda Lundin	Suppleant	2023
Andrée Westerback	Suppleant	2023

Ordinarie revisorer

Ivan Ternström	Revisor	2023
----------------	---------	------

Valberedning

Lisa Melin	2023
Anna Norrby	2023

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaden Stockholm Nattsländan 4 i Stockholms stad som är upplåten med tomträtt. Tomträtten löper t.o.m. 2028-09-30. Byggnaden har 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1939. Fastigheten är belägen på Per Lindeströms väg 72-76.

Föreningen upplåter 20 lägenheter med bostadsrätt och 11 parkeringsplatser samt 1 garageplats med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok
12	8

Total tomtarea:	1 335 kvm
Total bostadsarea:	984 kvm
Total garagearea:	15 kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-04-21.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

POS Fastighetsvård AB
Telenor Sverige AB
Mania Service AB
E.ON Sverige AB följt av Fortum Markets AB
PreZero Recycling AB

Teknisk förvaltning
Bredband
Städning
Elavtal avseende volym
Sopphämtning



Underhåll och reparationerÅrets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 75 536 kr och underhåll för 40 316 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2017-08-23 av Bredablick Fastighetspartner. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 93 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 95 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Renovering av alla ytskikt invändigt, kakling av badrum	1998
Omdragning av el	1998
Stambyte	1998
Byte till treglasfönster i lägenheter	1998
Isolering av grunden på gårdssidan	1998
Ny puts och färg på fasaden	1998
Nybyggnation av kallförråd och två lägenheter på gårdssidan	1998
Asfaltering av gårdssida	2007
Målning av ovansida och undersida av balkongerna	2007
Byte av en tvättmaskin i gemensam tvättstuga	2007
Byte av en tvättmaskin i gemensam tvättstuga	2008
Installation av ny bergvärmepanna	2011
Byte av entrébelysning	2012
Anläggning av uteplats	2013
Byte av torktumlare i gemensam tvättstuga	2014
Renoverat samtliga yttertrappor	2016
Installation av ny cirkulationspump	2018
Takomläggning	2019
Installation av ny hetgasspetsberedare	2019
Installation av ny varmvattencirkulationspump	2019
Installation av ny VVC-växelvillsmotor	2019
Byte av tvättmaskin i gemensam tvättstuga	2022

Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 8:e maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Ersättning för tunnelarbete under huset

Stockholm Vattens tunnelarbete ledde till ett gemensamt juridiskt ärende hos Nacka Tingsrätt gällande skador på närliggande hus. Vår förening deltog som en av flera målsägande i ärendet och i juli tilldelades föreningen en schablonersättning på 25 661 kr av Stockholm Vatten. Vi behåller rätten att kräva ytterligare skadestånd, men inga skador har i dagsläget upptäckts på huset som skulle rättfärdiga detta.

Höjda lånekostnader

För att balansera riskspridning, kostnadsbesparing och förutsägbarhet har föreningen sedan några år tillbaka använt sig av en modell med tre lika stora lån bundna på tre år vardera, med ett lån som löper ut och binds om varje år.

På grund av det rådande ränteläget i mars blev lånekostnaden för årets lån högre än tidigare med 2,32% ränta. Kostnaden avsätts något av resterande två lån är fortsatt bundna med en ränta på 1% respektive 0,73%. I samband med omläggningen av lånet så gjordes i mars en amortering på 300 000 kr.

Förstärkta skydd för kodlås efter skadegörelse

Kodlåset till porten i 74:an stals i september. Ärendet polisanmäldes och förstärkta skyddsramar har installerats på kodlåsen till samtliga portar.

Ny tvättmaskin i tvättstugan

En av de två tvättmaskinerna gick sönder i september och byttes ut till en mer energieffektiv modell.

Byte av elleverantör

I oktober bytte föreningen elleverantör från E.ON till Fortum. Anledningen var ett rabatterat pris som via Bredablick, föreningens ekonomiska förvaltare. Det nya avtalet är en mix av fast och rörligt pris med en portföljförvaltning som lyckades dämpa elpristopparna under 2022.

En mindre avgiftshöjning

Styrelsen beslutade i december om en höjning av årsavgiften på 5% för 2023. På grund av omvärldsläget har några andra föreningar höjt med 15-30%. Tack var den strategi som vår förening har följt de senaste åren med små gradvisa avgiftshöjningar har vi kunnat undvika en chockhöjning för 2023.

Besiktning av balkongerna

I november utfördes en okulär besiktning av föreningens balkonger i enlighet med underhållsplanen. Inga strukturella problem identifierades men leverantören rekommenderade ändå att betongprover tas för att säkerställa den långsiktiga hållfastheten. Proverna planeras att utföras på ett urval balkonger under 2023.



Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 28 medlemmar.
0 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
2 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 26 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas hälften av köpare och hälften av säljare. Pantsättningavgift betalas av pantsättare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 5 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	1 113	1 060	1 022	965
Resultat efter finansiella poster*	-379	-223	-226	-314
Förändring av underhållsfond	53	91	89	56
Resultat efter fondförändringar	-432	-314	-315	-369
Sparande kr / kvm	185	332	327	254
Soliditet %	31	32	33	33
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	964	927	892	849
Driftskostnad, kr / kvm	644	535	460	465
Energikostnad kr / kvm	286	223	138	179
Ränta, kr / kvm	120	94	99	97
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	95	92	90	110
Lån, kr / kvm	9 555	9 860	10 165	10 368
Räntekänslighet (%)	10	11	11	11
Snittränta (%)	1,26	0,95	0,97	0,93

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomsättning.

Energikostnad anger total kostnad för el samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.



Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	7 054 999	329 936	-2 425 577	-222 735
Disposition enligt föreningsstämma			-222 735	222 735
Avsättning till underhållsfond		93 000	-93 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-40 316	40 316	
Årets resultat				-379 033
Vid årets slut	7 054 999	382 620	-2 700 996	-379 033

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 648 312
Årets resultat före fondförändring	-379 033
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-93 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	40 316
Summa över/underskott	-3 080 029

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning**-3 080 029**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Handwritten notes and signatures in the bottom right corner, including a large 'H' and the initials 'AN' and 'RR'.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 043 827	1 012 349
Övriga rörelseintäkter	3	69 585	48 124
Summa rörelseintäkter		1 113 412	1 060 473
		1 113 412	1 060 473
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-75 536	-5 281
Planerat underhåll	5	-40 316	-
Driftskostnader	6	-633 275	-526 921
Övriga kostnader	7	-78 741	-83 823
Personalkostnader	8	-26 284	-26 284
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-520 486	-548 783
Summa rörelsekostnader		-1 374 638	-1 191 092
Rörelseresultat		-261 226	-130 619
Finansiella poster			
Ränteintäkter		462	179
Räntekostnader		-118 269	-92 295
Summa finansiella poster		-117 807	-92 116
Resultat efter finansiella poster		-379 033	-222 735
Resultat före skatt		-379 033	-222 735
Årets resultat		-379 033	-222 735

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	13 165 224	13 683 835
Inventarier, maskiner och installationer	11	1 875	3 750
		<u>13 167 099</u>	<u>13 687 585</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>13 167 099</u>	<u>13 687 585</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		-	2 695
Övriga fordringar		12 748	14 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	69 492	64 257
		<u>82 240</u>	<u>81 549</u>
Kassa och bank	13	782 271	924 287
Summa omsättningstillgångar		<u>864 511</u>	<u>1 005 836</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>14 031 610</u>	<u>14 693 421</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		7 054 999	7 054 999
Underhållsfond		382 620	329 936
		<u>7 437 619</u>	<u>7 384 935</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 700 996	-2 425 577
Årets resultat		-379 033	-222 735
		<u>-3 080 029</u>	<u>-2 648 312</u>
Summa eget kapital		<u>4 357 590</u>	<u>4 736 623</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	14,15	6 202 000	6 300 000
		<u>6 202 000</u>	<u>6 300 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	3 200 000	3 402 000
Leverantörsskulder		54 528	41 310
Skatteskulder		2 027	2 456
Övriga skulder		303	462
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	215 162	210 570
		<u>3 472 020</u>	<u>3 656 798</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>14 031 610</u>	<u>14 693 421</u>

OA KR

W.D.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-261 226	-130 619
Avskrivningar	520 486	548 783
	259 260	418 164
Erhållen ränta	462	179
Erlagd ränta	-118 269	-92 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	141 453	326 048
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-691	-3 605
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	17 222	104 385
Kassaflöde från den löpande verksamheten	157 984	426 828
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	3 102 000	3 100 000
Amortering av låneskulder	-3 402 000	-3 400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-300 000	-300 000
Årets kassaflöde	-142 016	126 828
Likvida medel vid årets början	924 287	797 459
Likvida medel vid årets slut	782 271	924 287

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

04 RR
AU 2022

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

10-100 år

Inventarier, maskiner och installationer

10 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	948 816	912 265
Hyror p-platser/garage	95 011	100 084
Summa	1 043 827	1 012 349

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
TV och bredband	39 600	39 600
Överlåtelseavgifter	2 398	4 162
Övriga intäkter	27 587	4 362
Summa	69 585	48 124

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 475	529
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	16 061	4 752
VA & sanitet, installationer	43 750	-
Markytor	10 250	-
Summa	75 536	5 281

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	40 316	-
Summa	40 316	-

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	31 980	30 310
Teknisk förvaltning	51 184	54 220
Besiktningsskostnader	32 250	3 500
Serviceavtal	7 597	6 786
Förbrukningsmaterial	-	1 676
El	249 678	190 287
Vatten och avlopp	31 437	28 926
Avfallshantering	34 007	29 340
Försäkringar	8 642	7 770
Systematiskt brandskyddsarbete	-	881
Tomträttsavgälder	146 900	133 625
Bredband	39 600	39 600
Summa	633 275	526 921


 OF RER
 A. W. B.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tele och post	2 697	1 257
Förvaltningskostnader	62 654	68 940
Revision	7 259	7 658
Bankkostnader	812	798
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 520	4 470
Övriga externa kostnader	800	700
Summa	78 741	83 823

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	20 000	20 000
Summa	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 284	6 284
Summa	26 284	26 284

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	518 611	546 908
Inventarier, maskiner och installationer	1 875	1 875
Summa	520 486	548 783

04 KR

AN RA

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	18 253 350	18 253 350
	18 253 350	18 253 350
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	18 253 350	18 253 350
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-4 569 515	-4 022 607
	-4 569 515	-4 022 607
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-518 611	-546 908
	-518 611	-546 908
<i>Utgående avskrivningar</i>	-5 088 126	-4 569 515
Redovisat värde	13 165 224	13 683 835
<i>Varav</i>		
Byggnader	13 165 224	13 683 835
Taxeringsvärden		
Totalt taxeringsvärde	37 160 000	26 913 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>18 521 000</i>	<i>14 274 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	88 567	88 567
	88 567	88 567
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	88 567	88 567
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-84 817	-82 942
	-84 817	-82 942
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-1 875	-1 875
	-1 875	-1 875
<i>Utgående avskrivningar</i>	-86 692	-84 817
Redovisat värde	1 875	3 750

OA
NR
AD

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	69 492	64 257
Summa	69 492	64 257

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	782 271	924 287
Summa	782 271	924 287

Not 14 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	3 200 000	3 402 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	6 202 000	6 602 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	9 402 000	10 004 000

Not 15 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	9 402 000	9 702 000
Summa	9 402 000	9 702 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,00 %	2023-03-28	3 200 000	-	-	3 200 000
SEB	0,73 %	2024-03-28	3 100 000	-	-	3 100 000
SEB	löst		3 402 000	-	-3 402 000	-
SEB	2,32 %	2025-03-28	-	3 102 000	-	3 102 000
Summa			9 702 000	3 102 000	-3 402 000	9 402 000

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	52 571	52 568
Förutbetalda intäkter	82 350	84 785
Upplupna revisionsarvoden	7 500	7 700
Upplupna driftskostnader	72 741	65 517
Summa	215 162	210 570

Not 17 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	10 202 000	10 202 000
Summa ställda säkerheter	10 202 000	10 202 000

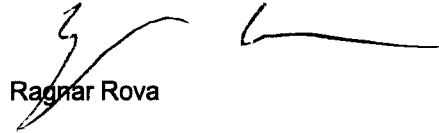


Underskrifter

Stockholm, 2023-04-22



Oskar Ahlman
Styrelseordförande



Ragnar Rova

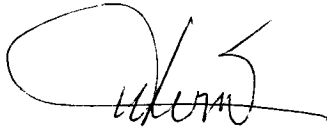


Anders Norling



David Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-23



Ivan Ternström
Revisor

04 09
And

REVISIONSBERÄTTELSE

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NATTSLÄNDAN 4

Organisationsnummer: 716421-8757

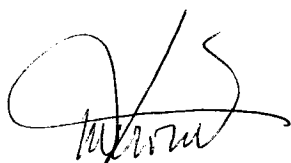
Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen NATTSLÄNDAN 4 för räkenskapsåret 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen är utförd i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med gällande lagstiftning och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, disponerar vinsten/förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 20 april 2023



Av föreningen vald revisor
Ivan Ternström

Ivan Ternström F:ä
Grevgatan 30 A
114 53 Stockholm



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

