

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nattsländan 2

769603-6891

Räkenskapsåret

2022

JK TH SP
RS

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nattsländan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelse

På ordinarie föreningsstämma 2022-05-17 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Mats Koel Agnes Magnusson Tim Honkalammi Sara Packalén	Ordförande Sekreterare Kassör
-----------	---	-------------------------------------

Suppleanter	Khaled Al Hafez
-------------	-----------------

Revisorer

Ordinarie	Rebecka Svensson
Suppleant	Rebecca Wenneberg

Information om verksamheten

Brf Nattsländan 2 är en äkta bostadsrättsförening som omfattar en huskropp på Hasselquistvägen 9-15. Huset byggdes 1938, ombildning till bostadsrätter skedde 2001. Föreningen består av 24 lägenheter samt en lokal. Föreningen äger marken, ej tomträtt. Delat ägande godkänns (högst 2 ägare). Minsta ägarandel 10%.

Det finns en tvättstuga i port 15, två cykelrum samt barnvagnsrum i huset. Till varje lägenhet hör ett förråd i källare samt ett matförråd.

Under år 2020 infördes sopsortering för kartong, plast och metall. Styrelsen har under år 2020 och 2021 sett över brandsäkerheten i fastigheten. År 2021 putsade föreningen om fastighetens hela fasad och renoverade alla fönster. Det utfördes då också en OVK besiktning och en stamspolning. Under år 2022 har föreningen bytt ut fastighetens undercentral och köpt ett nytt torkskåp till tvättstugan. Föreningen har också under år 2022 tagit fram en ny underhållsplan.

uk TH SP
RS

Total bostadsyta	1.104 kvm
Total lokalyta	<u>39 kvm</u>
Totalyta	1.143 kvm

Taxeringsvärde

Markvärde	20.800.000 kr
Byggnadsvärde	<u>18.499.000 kr</u>
Totalt	39.299.000 kr

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden och en stämma. Den ekonomiska förvaltningen har utförts av All in Accounting AB, Ann-Charlotte Hermansson.

Brf Nattsländan 2 registrerades 1998-12-14. Den 29 juni 2001 köpte föreningen fastigheten Nattsländan 2 från Stockholmshem för en köpeskilling om 15.488.000 kronor.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Reparationer under året

Underhållskostnaderna har under året uppgått till 88.335 kronor, (föregående år 4.402.680 kronor).

Följande större poster kan utläsas: ny underhållsplan 40.500 kr, borttagning av trösklar och vatten in källaren 13.240 kr, utbyte av reläerna till varmvattenberedaren 8.965 kr, ventilation i tvättstugan 7.243 kr, klottersanering 4.431 kr, högtryckspolning 3.723 kr och reparation av maskiner i tvättstugan 10.233 kr.

Under året har föreningen **bytt ut sin undercentral för 304.125 kr**, undercentralen kommer att skrivas av på 10 år. Föreningen har också införskaffat en ny **torktumlare för 39.603 kr**, den skrivs av på 5 år.

Årsavgifter

Under år 2022 höjdes årsavgiften i januari med 5% och i juli med 7,5%. Den 1 januari 2023 höjdes årsavgifterna med ytterligare 12%. Beroende på höjd inflation, räntehöjningar och ökade energikostnader så kan det bli ytterligare ökning av årsavgifterna. Under åren 2013 -2015 var årsavgifterna oförändrade. Den 1 juli 2016, den 1 juli 2018 och den första januari 2021 har årsavgifterna höjts med 3 %.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess avslut

Under året har föreningen bytt ut sin undercentral och köpt en ny torktumlare till tvättstugan. Föreningen har nu också en ny underhållsplan. Föreningens lokalhyresgäst har gått i konkurs. Föreningen kommer därmed att förlora några månaders hyresintäkter under år 2023.

Föreningen planerar för arbetet med dränering av fastigheten och relining av fastighetens stammar..

UK TH SP
RS

Medlemsinformation

Under året har styrelsen godkänt fem överlåtelse, föregående år var det tre överlåtelse.
Föreningen har 32 medlemmar. Under året har föreningen haft två städdagar.

Flerårsöversikt (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgifter	696	639	621	620	611
Lån per kvm (kr)	1 793	1 812	0	0	0
Värme per kvm (kr)	256	262	228	241	243
Vatten per kvm (kr)	30	28	23	26	31
El per kvm (kr)	41	53	26	30	29
Nettoomsättning	835	754	734	731	721
Resultat efter finansiella poster	-98	-4 604	-85	28	-237
Soliditet (%)	85,4	84,1	99,1	98,9	99,3

kvm=bostadsyta

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelse-avgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 144	6 789	482	-784	-4 604	14 027
Disposition av föregående års resultat:				-4 604	4 604	0
Årets resultat					-98	-98
Belopp vid årets utgång	12 144	6 789	482	-5 388	-98	13 929

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 388 371
årets förlust	-98 494
	-5 486 865

behandlas så att

Avsättning till yttre reparationsfond	117 897
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-117 897
i ny räkning överföres	-5 486 865
	-5 486 865

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

TH SP
RS

Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	835 419	753 764
Övriga rörelseintäkter		15 935	38 086
Summa rörelseintäkter		851 354	791 850
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	4	-654 648	-4 957 727
Övriga externa kostnader	5	-78 114	-300 640
Personalkostnader	2, 6	-15 770	-15 770
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	7, 8, 9, 10,		
	11	-160 875	-122 547
Summa rörelsekostnader		-909 407	-5 396 684
Rörelseresultat		-58 053	-4 604 834
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 947	6 598
Räntekostnader och liknande resultatposter		-43 388	-6 011
Summa finansiella poster		-40 441	587
Resultat efter finansiella poster		-98 494	-4 604 247
Resultat före skatt		-98 494	-4 604 247
Årets resultat		-98 494	-4 604 247

OK TH SP
RS

Balansräkning

Not
1

2022-12-31

2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	8	14 940 276	15 001 469
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10	273 713	0
Maskiner och Inventarier	11	31 682	0
Ombyggnad av tak och fönster	7, 9	175 000	236 349
Summa materiella anläggningstillgångar		15 420 671	15 237 818

Summa anläggningstillgångar

15 420 671

15 237 818

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 135	0
Övriga fordringar	12	3 494	3 489
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	27 521	33 069
Summa kortfristiga fordringar		37 150	36 558

Kassa och bank

Kassa och bank		861 205	1 413 232
Summa kassa och bank		861 205	1 413 232
Summa omsättningstillgångar		898 355	1 449 790

SUMMA TILLGÅNGAR

16 319 026

16 687 608

OK TH SP
RS

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		12 144 000	12 144 000
Upplåtelseavgifter		6 789 410	6 789 410
Yttre reparationsfond	14	482 143	482 143
Summa bundet eget kapital		19 415 553	19 415 553
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 388 371	-784 124
Årets resultat		-98 494	-4 604 247
Summa fritt eget kapital		-5 486 865	-5 388 371
Summa eget kapital		13 928 688	14 027 182
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 980 000	2 000 000
Övriga skulder	16	12 000	12 000
Summa långfristiga skulder		1 992 000	2 012 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		51 507	106 455
Skatteskulder		4 543	1 813
Övriga skulder	18	7 370	7 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	334 918	532 788
Summa kortfristiga skulder		398 338	648 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 319 026	16 687 608

uk TH SP
RS

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	0,5%/ 200 år
Ombyggnad Tak	5% / 20 år
Förbättring av fönster	10%/ 10 år
Maskiner och inventarier	20 %/ 5 år

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Medelantalet anställda

	2022	2021
Medelantalet anställda	0	0

Not 3 Nettoomsättning

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	768 840	705 764
Hyror lokaler	66 579	48 000
	835 419	753 764

TH SP
RS

Not 4 Fastighetsomkostnader

	2022	2021
Uppvärmning	282 318	289 368
Städning	36 140	31 151
El	45 288	58 999
Vatten	33 295	30 559
Renhållning	50 742	47 417
Reparationer och underhåll	88 335	4 402 680
Kabel-TV	6 531	6 358
Fastighetsskatt	39 446	36 716
Fastighetsförsäkring	37 361	34 330
Teknisk förvaltning	18 656	14 271
Gården	12 657	0
Förbrukningsmaterial	324	1 793
Trapphusmattor	3 555	4 085
	654 648	4 957 727

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Kontorsmaterial och porto	435	500
Konsultarvode	24 868	255 076
Kostnad stämma & städdag	895	1 300
Ekonomisk fastighetsförvaltning	38 377	37 751
Föreningsavgift	5 162	5 034
Övriga förvaltningskostnader	5 843	700
Förbrukningsinventarier	2 534	279
	78 114	300 640

Not 6 Personalkostnader

	2022	2021
Styrelsearvoden	12 000	12 000
Sociala kostnader	3 770	3 770
	15 770	15 770

Not 7 Fönsterförbättring

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	438 535	438 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	438 535	438 535
Ingående avskrivningar	-394 686	-350 832
Årets avskrivningar	-43 849	-43 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-438 535	-394 686
Utgående redovisat värde	0	43 849

UK TH SP
RS

Not 8 Byggnader och mark

Ingående anskaffningsvärde består av byggnad 12.238.685 kr och mark 3.738.710 kr. Det görs ingen avskrivning på mark.

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	15 977 395	15 977 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 977 395	15 977 395
Ingående avskrivningar	-975 926	-914 733
Årets avskrivningar	-61 193	-61 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 037 119	-975 926
Utgående redovisat värde	14 940 276	15 001 469
Taxeringsvärden byggnader	18 499 000	13 770 000
Taxeringsvärden mark	20 800 000	14 200 000
	39 299 000	27 970 000
Bokfört värde byggnader	11 376 566	11 499 108
Bokfört värde mark	3 738 710	3 738 710
	15 115 276	15 237 818

Not 9 Ombyggnad tak

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	350 000	350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 000	350 000
Ingående avskrivningar	-157 500	-140 000
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-175 000	-157 500
Utgående redovisat värde	175 000	192 500

Not 10 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	304 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 125	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-30 412	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 412	0
Utgående redovisat värde	273 713	0

TH SP
RS

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	136 578	136 578
Inköp	39 603	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 181	136 578
Ingående avskrivningar	-136 578	-136 578
Årets avskrivningar	-7 921	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-144 499	-136 578
Utgående redovisat värde	31 682	0

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	3 494	3 489
Övriga fordringar	0	0
	3 494	3 489

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Com hem	1 798	1 632
All in Accounting AB	9 750	9 438
Trygg Hansa	15 973	14 999
Återbetalning Bjerkling AB	0	7 000
	27 521	33 069

Not 14 Yttre reparationsfond

	2022-12-31	2021-12-31
Belopp vid årets ingång	482 143	482 143
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	83 910	83 910
Ianspråktaget av fond	-83 910	-83 910
Belopp vid årets utgång	482 143	482 143

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Swedbank	0,681	2022-04-28	0	2 000 000
Swedbank hypotek 295 468 811-1	2,28	2023-05-25	495 000	
Swedbank hypotek 295 468 813-7	2,86	2024-05-24	495 000	
Swedbank hypotek 295 468 814-5	3,19	2027-05-25	990 000	
			1 980 000	2 000 000

OK TH SP
RS

Not 16 Övriga långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesdeposition	12 000	12 000
	12 000	12 000

Not 17 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Företagsinteckning	2 000 000	2 000 000
	2 000 000	2 000 000

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Sociala avgifter	3 770	3 770
Personalens källskatt	3 600	3 600
	7 370	7 370

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Värme december	42 109	43 795
El december	6 411	19 463
Suez kvartal 4	2 577	2 130
Swedbank	201	403
Förutbetalda hyror och avgifter	75 362	62 200
Renhållning	5 715	4 660
Städ och teknisk fastighetsförvaltning	3 861	3 331
Vatten	6 158	5 107
Konsultarvode	0	27 844
Ränta	0	2 605
Fasad och fönsterrenovering	192 524	361 250
	334 918	532 788

UK TH SP
RS

Not 20 Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsårets slut

Föreningen har under året bytt ut fastighetens undercentral, det har kostat föreningen 304 125 kronor. Under året har föreningen lagt om sitt lån i Swedbank. delat upp lånet till tre lån. Räntan är bunden på 1,2 och 5 år. Under år 2023-2025 planeras det för en dränering av fastigheten och relining av stammar. Detta beräknas kosta ca 1.200.000 kr.

Stockholm 2023-02-

Mats Koel
Ordförande

Sara Packalén

Agnes Magnusson

(FLYTTAT)

Tim Honkalsmmi

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-04-10

Rebecka Svensson
Revisor