



## ÅRSREDOVISNING 2023

Bostadsrättsföreningen Nattsländan 3



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Nattsländan 3 med säte i Stockholm org.nr. 769607-7051 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-03.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

| Fastighet      | Förvärvsdatum | Nybyggnadsår byggnad |
|----------------|---------------|----------------------|
| Nattsländan :3 | 1938-01-01    | 1938                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-02-28.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                | lokaler (hyresrätt)                   | 68                       |
| 22               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 1 012                    |
| 2                | lägenheter (hyresrätt)                | 92                       |
| Totalt 25 objekt |                                       | 1 172                    |

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok.



## Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|------------------|------------|------------|------------|
| Anna Nilsson     | Ordförande | 2021-06-22 |            |
| Michael Ingman   | Ledamot    | 2021-06-22 | 2023-09-21 |
| Michael Ingman   | Suppleant  | 2023-09-22 |            |
| Louise Hallgren  | Ledamot    | 2022-08-19 |            |
| Elin Tivemark    | Ledamot    | 2023-09-22 |            |
| Max Laserna      | Ledamot    | 2015-12-08 |            |
| Patrik Lundström | Ledamot    | 2020-08-27 |            |
| Erik Hansen      | Ledamot    | 2023-09-22 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: beslut tas på årsstämman.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Claes Franzén vald av föreningen.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar som representerade 7 bostadsrättsägare.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad gällande bostadsrätterna, hyresrätterna ökade med 3% från 1 januari 2023.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

## Genomfört och planerat underhåll

Under år 2023 har pergolan förbättringsmålats. Den förbättringsmålning av trapphuset som skulle ha utförts år 2023 har skjutits till år 2024.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts (se nästa sida):**

| Årtal | Ändamål                                                      |
|-------|--------------------------------------------------------------|
| 2022  | Tak: Byte av tak                                             |
| 2022  | Termostater: Injustering termostater                         |
| 2022  | Trapphus: Ny belysningsarmatur                               |
| 2021  | El- och fjärrvärmecentral: Ny fjärrvärmecentral              |
| 2021  | Tvättstuga: Ny torktumlare                                   |
| 2021  | Radiatorer: Byte av samtliga termostater                     |
| 2020  | Undercentral: Byte av styrenhet                              |
| 2019  | TV och internet: Installation av fiber till samtliga hushåll |
| 2018  | Tak: Underhåll                                               |
| 2018  | Dörr till lokal: Dörrbyte                                    |
| 2017  | Vind: Tilläggsisolering                                      |
| 2017  | Fasad: Omputsning av fasad                                   |
| 2017  | Fönster: Fönstermålning                                      |
| 2017  | Portar: Underhåll av portar till trapphus                    |
| 2016  | Uteplats: Stensättning och uppförande av pergola             |
| 2016  | Trädgård: Underhåll av trädgård                              |
| 2016  | Låssystem: Installation av kodlås till trapphusentréer       |
| 2010  | Fönster: Renovering och underhåll av fönster                 |

**Övriga väsentliga händelser under året:**

Inga övriga väsentliga händelser har inträffat under året.

**Händelser efter bokslutsdagen:**

För de två hyresrätterna är en hyresökning på 5% beslutad från den 2024-04-01. För bostadsrätterna kommer en ökning på 5% av årsavgiften att föreslås på Årsstämman. Ett lån som förföll den 2024-05-06 på 2.782.000 kr har förnyats med ett års löptid till 2025-05-06 till räntesats 4,19%.

**Föreningen utfört och planerar följande åtgärder det närmaste året:**

| Årtal | Ändamål                                            |
|-------|----------------------------------------------------|
| 2023  | Uteplats: Underhåll pergola                        |
| 2024  | Trapphus: Ommålning                                |
| 2024  | Belysning: Genomgång belysning gemensamma utrymmen |
| 2024  | Markanläggning: Underhåll av gångväg               |

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 29 och under året har det tillkommit 1 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 28.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 181   | 256   | 174   | 252   | 202   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 268 | 4 370 | 4 618 | 4 720 | 6 358 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 4 943 | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 6     | 6     | 7     | 7     | 10    |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 280   | 274   | 262   | 210   | 250   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 781   | 781   | 781   | 781   | 781   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 76    | 0     | 0     | 0     | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 887   | 911   | 885   | 875   | 836   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 1 033 | 1 068 | 1 037 | 1 023 | 979   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 33    | 50    | -67   | 199   | 140   |
| Soliditet, %                           | 71    | 71    | 69    | 69    | 62    |

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.**

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 11 037 997                 | 0                                                                      | 0                         | 11 037 997                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 4 219 761                  | 0                                                                      | 0                         | 4 219 761                  |
| Underhållsfond, kr                    | 174 750                    | 0                                                                      | 0                         | 174 750                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>15 432 508</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>0</b>                  | <b>15 432 508</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -2 508 291                 | 50 378                                                                 | 0                         | -2 457 913                 |
| Årets resultat, kr                    | 50 378                     | -50 378                                                                | 33 327                    | 33 327                     |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-2 457 913</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>33 327</b>             | <b>-2 424 586</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>12 974 595</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>33 327</b>             | <b>13 007 922</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 0 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                                                     |                   |
|-----------------------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr | -2 457 913        |
| Årets resultat, kr                                  | 33 327            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-2 424 586</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Reservation till underhållsfond, kr   | -75 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr | 0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>    | <b>-2 499 586</b> |

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 1 032 512                | 1 032 918                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 6 754                    | 34 790                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>1 039 266</b>         | <b>1 067 708</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -677 725                 | -711 893                 |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -11 744                  | -19 716                  |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -36 798                  | -31 540                  |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -178 809                 | -162 200                 |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-905 076</b>          | <b>-925 349</b>          |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>134 190</b>           | <b>142 359</b>           |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 2 793                    | 198                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -103 656                 | -92 179                  |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-100 863</b>          | <b>-91 981</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>33 327</b>            | <b>50 378</b>            |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>33 327</b>            | <b>50 378</b>            |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>33 327</b>            | <b>50 378</b>            |

## BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

## Anläggningstillgångar

*Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 9 17 238 905 17 402 603

Maskiner och andra tekniska anläggningar

Not 10 35 214 50 324

*Summa Materiella anläggningstillgångar*

17 274 118 17 452 927

**Summa Anläggningstillgångar**

17 274 118 17 452 927

## Omsättningstillgångar

*Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

1 392 1 209

Övriga kortfristiga fordringar

Not 11 332 219 183 327

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 12 11 939 16 854

*Summa Kortfristiga fordringar*

345 551 201 390

*Kassa och bank*

Kassa och bank

Not 13 703 674 705 195

*Summa Kassa och bank*

703 674 705 195

**Summa Omsättningstillgångar**

1 049 225 906 585

**Summa Tillgångar**

18 323 344 18 359 512

# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

|                                  |                   |                   |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| Medlemsinsatser                  | 15 257 758        | 15 257 758        |
| Fond för yttre underhåll         | 174 750           | 174 750           |
| <b>Summa Bundet eget kapital</b> | <b>15 432 508</b> | <b>15 432 508</b> |

#### Ansamlad förlust

|                               |                   |                   |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Balanserat resultat           | -2 457 913        | -2 508 291        |
| Årets resultat                | 33 327            | 50 378            |
| <b>Summa Ansamlad förlust</b> | <b>-2 424 586</b> | <b>-2 457 913</b> |

### Summa Eget kapital

**13 007 922**      **12 974 595**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

|                                                 |        |                  |                  |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|------------------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 2 100 000        | 5 002 000        |
| <b>Summa Långfristiga skulder</b>               |        | <b>2 100 000</b> | <b>5 002 000</b> |

#### Kortfristiga skulder

|                                                 |        |                  |                |
|-------------------------------------------------|--------|------------------|----------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 15 | 2 902 000        | 120 000        |
| Leverantörsskulder                              |        | 75 967           | 7 269          |
| Skatteskulder                                   |        | 4 195            | 2 515          |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 16 | 6 936            | 6 936          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 17 | 226 324          | 246 197        |
| <b>Summa Kortfristiga skulder</b>               |        | <b>3 215 422</b> | <b>382 917</b> |

### Summa Skulder

**5 315 422**      **5 384 917**

### Summa Eget kapital och skulder

**18 323 344**      **18 359 512**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 134 190 142 359

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 178 809 162 200

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

178 809 162 200

Erhållen ränta

2 793 198

Erlagd ränta

-103 837 -87 769

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

211 954 216 988

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 4 393 1 967

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 50 686 -115 257

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

55 079 -113 290

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

267 033 103 698

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -632 213

## Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

0 -632 213

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -120 000 -290 000

## Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-120 000 -290 000

## Årets kassaflöde

147 033 -818 515

## Likvida medel vid årets början

871 059 1 689 574

## Likvida medel vid årets slut

1 018 092 871 059

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

|                                              |            |
|----------------------------------------------|------------|
| Avskrivningstid på byggnadskomponenter:      | 15-120 år. |
| Avskrivningstid på markanläggningar:         | 20 år.     |
| Avskrivningstid på maskiner och inventarier: | 5 år.      |
| Mark skrivs inte av.                         |            |

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive inanspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

**Beskattnings**

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

**Resultaträkning**

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

| Not 2 | Nettoomsättning                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                         |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad         | 790 416                  | 790 416                  |
|       | Hyror bostäder                                  | 116 952                  | 113 544                  |
|       | Hyror lokaler                                   | 66 264                   | 65 280                   |
|       | Hyror informationsöverföring                    | 43 200                   | 43 200                   |
|       | Övriga primära intäkter                         | 15 680                   | 20 478                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>                   | <b>1 032 512</b>         | <b>1 032 918</b>         |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                    | <b>1 032 512</b>         | <b>1 032 918</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                          | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga rörelseintäkter</i>                   |                          |                          |
|       | Övriga sekundära intäkter                       | 6 754                    | 34 790                   |
|       | <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>             | <b>6 754</b>             | <b>34 790</b>            |
| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -58 848                  | -63 206                  |
|       | Reparationer                                    | -41 775                  | -11 272                  |
|       | Planerat underhåll                              | 0                        | -87 026                  |
|       | El                                              | -27 823                  | -40 670                  |
|       | Uppvärmning                                     | -233 307                 | -226 835                 |
|       | Vatten                                          | -66 488                  | -54 136                  |
|       | Sophämtning                                     | -67 479                  | -54 626                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -27 970                  | -33 493                  |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -48 664                  | -47 994                  |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -44 356                  | -42 676                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -61 015                  | -49 960                  |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-677 725</b>          | <b>-711 893</b>          |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2023-01-01<br>2023-12-31 | 2022-01-01<br>2022-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                     | 0                        | -5 810                   |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -2 762                   | -1 279                   |
|       | Administrationskostnader                        | -5 119                   | -11 137                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -1 644                   | -689                     |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -2 219                   | -800                     |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-11 744</b>           | <b>-19 716</b>           |

| Not 6 | Personalkostnader                                             | 2023-01-01      | 2022-01-01     |
|-------|---------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
|       |                                                               | 2023-12-31      | 2022-12-31     |
|       | <i>Personalkostnader</i>                                      |                 |                |
|       | Övriga arvoden                                                | -28 000         | -24 000        |
|       | Sociala avgifter                                              | -8 798          | -7 540         |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                                | <b>-36 798</b>  | <b>-31 540</b> |
| Not 7 | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2023-01-01      | 2022-01-01     |
|       |                                                               | 2023-12-31      | 2022-12-31     |
|       | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                 |                |
|       | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 83              | 79             |
|       | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 2 711           | 119            |
|       | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>2 793</b>    | <b>198</b>     |
| Not 8 | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2023-01-01      | 2022-01-01     |
|       |                                                               | 2023-12-31      | 2022-12-31     |
|       | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                 |                |
|       | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -96 748         | -88 032        |
|       | Övriga räntekostnader                                         | -6 908          | -4 147         |
|       | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-103 656</b> | <b>-92 179</b> |

| Not 9  | Byggnader och mark                           | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|--------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader         | 13 683 786        | 14 252 581        |
|        | Ingående anskaffningsvärde mark              | 4 032 000         | 4 032 000         |
|        | Årets försäljningar/utrangeringar            | 0                 | -568 795          |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>17 715 786</b> | <b>17 715 786</b> |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                       | -313 183          | -1 367 101        |
|        | Årets avskrivningar                          | -163 698          | -147 090          |
|        | Omklassificeringar                           | 0                 | 1 201 008         |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-476 881</b>   | <b>-313 183</b>   |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>17 238 905</b> | <b>17 402 603</b> |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                        | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|        | Taxeringsvärde byggnad - bostäder            | 14 000 000        | 14 000 000        |
|        | Taxeringsvärde byggnad - lokaler             | 442 000           | 442 000           |
|        | Taxeringsvärde mark - bostäder               | 20 800 000        | 20 800 000        |
|        | Taxeringsvärde mark - lokaler                | 180 000           | 180 000           |
|        | <i>Summa</i>                                 | <b>35 422 000</b> | <b>35 422 000</b> |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                    | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|        | Fastighetsinteckning                         | 7 900 000         | 7 900 000         |
|        | Varav i eget förvar                          | 0                 | 0                 |
|        | <i>Summa</i>                                 | <b>7 900 000</b>  | <b>7 900 000</b>  |
| Not 10 | Maskiner och andra tekniska anläggningar     | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>       |                   |                   |
|        | Ingående anskaffningsvärde                   | 640 925           | 640 925           |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i> | <b>640 925</b>    | <b>640 925</b>    |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>            |                   |                   |
|        | Ingående avskrivningar                       | -590 601          | -575 491          |
|        | Årets avskrivningar                          | -15 110           | -15 110           |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>      | <b>-605 711</b>   | <b>-590 601</b>   |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>              | <b>35 214</b>     | <b>50 324</b>     |
| Not 11 | Övriga kortfristiga fordringar               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                     |                   |                   |
|        | Avräkningskonto HSB                          | 314 417           | 165 864           |
|        | Övriga fordringar                            | 17 802            | 17 463            |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>               | <b>332 219</b>    | <b>183 327</b>    |

| Not 12 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|
|--------|----------------------------------------------|------------|------------|

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                     |        |        |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 939 | 16 854 |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|

|                                                           |               |               |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>11 939</b> | <b>16 854</b> |
|-----------------------------------------------------------|---------------|---------------|

| Not 13 | Kassa och bank | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------|----------------|------------|------------|
|--------|----------------|------------|------------|

*Kassa och bank*

|             |         |         |
|-------------|---------|---------|
| Bankkonto 1 | 101 344 | 705 195 |
|-------------|---------|---------|

|             |         |   |
|-------------|---------|---|
| Bankkonto 2 | 400 000 | 0 |
|-------------|---------|---|

|             |         |   |
|-------------|---------|---|
| Bankkonto 6 | 202 331 | 0 |
|-------------|---------|---|

|                             |                |                |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>703 674</b> | <b>705 195</b> |
|-----------------------------|----------------|----------------|

| Not 14 | Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Nordea              | 1,18%            | 2025-03-19        | 700 000          | 0                           |
| Nordea              | 1,45%            | 2024-05-06        | 2 782 000        | 0                           |
| Nordea              | 3,03%            | 2026-04-15        | 1 520 000        | 120 000                     |
|                     |                  |                   | <b>5 002 000</b> | <b>120 000</b>              |

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Långfristig del | 2 220 000 |
|-----------------|-----------|

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 120 000 |
|-------------------------------------------|---------|

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Lån som ska konverteras inom ett år | 2 782 000 |
|-------------------------------------|-----------|

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Kortfristig del | 2 902 000 |
|-----------------|-----------|

|                                                       |         |
|-------------------------------------------------------|---------|
| Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld | 120 000 |
|-------------------------------------------------------|---------|

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till | 480 000 |
|----------------------------------------------|---------|

|                                                           |   |
|-----------------------------------------------------------|---|
| Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till | 0 |
|-----------------------------------------------------------|---|

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Genomsnittsräntan vid årets utgång | 1,89% |
|------------------------------------|-------|

|                  |     |
|------------------|-----|
| Finns swap-avtal | Nej |
|------------------|-----|

| Not 15 | Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 2023-12-31 |
|--------|-------------------------------------------------|------------|
|--------|-------------------------------------------------|------------|

| <i>Låneinstitut</i> | <i>Räntesats</i> | <i>Konv.datum</i> | <i>Belopp</i>    | <i>Nästa års amortering</i> |
|---------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------------|
| Nordea              | 1,18%            | 2025-03-19        | 700 000          | 0                           |
| Nordea              | 1,45%            | 2024-05-06        | 2 782 000        | 0                           |
| Nordea              | 3,03%            | 2026-04-15        | 1 520 000        | 120 000                     |
|                     |                  |                   | <b>5 002 000</b> | <b>120 000</b>              |

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 120 000 |
|-------------------------------------------|---------|

|                                     |           |
|-------------------------------------|-----------|
| Lån som ska konverteras inom ett år | 2 782 000 |
|-------------------------------------|-----------|

|                 |           |
|-----------------|-----------|
| Kortfristig del | 2 902 000 |
|-----------------|-----------|

| Not 16 | Övriga kortfristiga skulder                               | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Övriga skulder</i>                                     |                |                |
|        | Övriga kortfristiga skulder                               | 6 936          | 6 936          |
|        | <i>Summa Övriga skulder</i>                               | <b>6 936</b>   | <b>6 936</b>   |
| Not 17 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 76 628         | 80 259         |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 13 824         | 14 005         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 135 872        | 151 933        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>226 324</b> | <b>246 197</b> |

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

### **Rapport om årsredovisningen**

Jag har granskat årsredovisningen för Nattsländan 3

#### **Styrelsens ansvar för årsredovisningen:**

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig de beror på oegentligheter eller på fel.

#### **Den föreningsvalda revisorns ansvar:**

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

#### **Uttalanden:**

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att årsmötet fastställer resultat- och balansräkningen.

**Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar samt stadgar:**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat styrelsens förvaltning för Föreningens namn för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

**Styrelsens ansvar:**

Det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen.

**Den föreningsvalda revisorns ansvar:**

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

**Uttalanden:**

Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag tillstyrker att föreningens årsmöte beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm 2024-05-29

Claes Franzén

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Nattsländan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA NILSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 13:59:28



**ERIK HANSEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 09:55:16



**MAX LASERNA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 13:35:42



**ELIN TIVEMARK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 23:01:40



**PATRIK LUNDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 14:21:03



**LOUISE HALLGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 20:47:57



**CLAES FRANZÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 18:31:12



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Bostadsrättsföreningen Nattsländan 3 signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**CLAES FRANZÉN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 18:35:32



HSB – där möjligheterna bor