

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Nattsländan 2

769603-6891

Räkenskapsåret

2023

SP
OLC
GE

Styrelsen för Bostadsrättföreningen Nattsländan 2 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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 2023-05-23 valdes följande styrelse:

Ordinarie	Mats Koel Sara Packalén Maria Carlsson Görrel Espelund	Ordförande Sekreterare
-----------	---	---------------------------

Suppleanter	Ellen Gårdstedt
-------------	-----------------

Revisorer

Ordinarie	Alice Söderqvist
Suppleant	Rebecka Svensson

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 sin mark. 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 bytte föreningen ut fastighetens undercentral och köpt ett nytt torkskåp till tvättstugan. Föreningen tog under år 2022 fram en ny underhållsplan.

UK SP
GE MC

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 12 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 Stockholmskem för en köpeskilling om 15.488.000 kronor.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg Hansa.

Reparationer under året

Föreningen har en underhållsplan. Underhållskostnaderna har under året uppgått till 160.670 kronor, (föregående år 88.335 kronor). Följande större poster kan utläsas: påbörjan av relining 67.529 kr, två vattenskador 51.473 kr, lås och dörrar 10.942 kr, stuprör 9.375 kr, ventilation i tvättstugan 5.490 kr, högtryckspolning 4.288 kr, byte av handfat i källaren 3.643 kr, lokalen 3.161 kr, klottersanering 2.500 kr och reparation av maskin i tvättstugan 2.269 kr.

Årsavgifter

Den 1 januari 2024 höjdes avgifterna med 9,75 %. Den 1 januari 2023 höjdes avgifterna med 12 %. Under år 2022 höjdes årsavgiftern i januari med 5% och i juli med 7,5%. Höjningarna av avgifterna beror på den höga inflationen, räntehöjningar och ökade energikostnader. Årets höjning beror på kommande relining. 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 i grunden en stark ekonomi med låg belåningsgrad. Årets förlust och kommande års förlust beror till stor del på extraordinära kostnader. Föreningens underliggande ekonomi med intäkter från medlemsavgifter och lokalhyra täcker de löpande kostnaderna.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess avslut

Föreningen har under året arbetat med kommande relining av fastighetens stammar. Reliningen kommer att utföras under år 2024. För att finansiera reliningen kommer föreningen behöva ta ett nytt lån på 700.000 kr. Under år 2023 har föreningen haft två vattenskador. Föreningen har från juli 2023 en ny lokalhyresgäst.

UK SP
GE OMC

Medlemsinformation

Under året har styrelsen inte godkänt några överlåtelser, föregående år var det fem överlåtelser. Föreningen har 32 medlemmar. Under året har föreningen haft två städdagar.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	932	835	754	734	731
Resultat efter finansiella poster	-68	-98	-4 604	-85	28
Soliditet (%)	85,2	85,4	84,1	99,1	98,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	808	696	639	621	620
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 699	1 732	1 750	0	0
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 760	1 793	1 812	0	0
Sparande per kvm (kr/kvm)	102	90	-102	168	140
Räntekänslighet (%)	2,0	3,0	3,0	0,0	0,0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	94,0	90,0	89,0	89,0	91,0
Värme per kvm bostadsyta (kr)	280	256	262	228	241
Renhållning per kvm bostadsyta (kr)	52	46	43	30	30
Vatten per kvm bostadsyta (kr)	37	30	28	23	26
El per kvm bostadsyta (kr)	31	41	53	26	30

Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Yttre underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 144	6 789	482	-5 388	-98	13 929
Disposition av föregående års resultat:				-98	98	0
Årets resultat					-68	-68
Belopp vid årets utgång	12 144	6 789	482	-5 486	-68	13 861

Förslag till behandling av ansamlad förlust

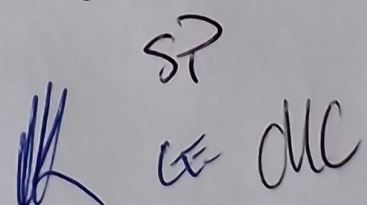
Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-5 486 865
årets förlust	-67 753
	-5 554 618

behandlas så att

Avsättning till yttre reparationsfond	117 897
anspråktagande av fond för yttre underhåll	-117 897
i ny räkning överföres	-5 554 618
	-5 554 618

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

ST


Resultaträkning	Not	2023-01-01	2022-01-01
	1	-2023-12-31	-2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	3	931 999	835 419
Övriga rörelseintäkter		12 824	15 935
Summa rörelseintäkter		944 823	851 354
Rörelsekostnader			
Fastighetsomkostnader	4	-748 522	-654 648
Övriga externa kostnader	5	-77 952	-78 114
Personalkostnader	2, 6	-23 655	-15 770
	7, 8, 9, 10,		
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	11	-117 026	-160 875
Summa rörelsekostnader		-967 155	-909 407
Rörelseresultat		-22 332	-58 053
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 431	2 947
Räntekostnader och liknande resultatposter		-65 852	-43 388
Summa finansiella poster		-45 421	-40 441
Resultat efter finansiella poster		-67 753	-98 494
Resultat före skatt		-67 753	-98 494
Årets resultat		-67 753	-98 494

SP
UK GZ OMC

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7	14 879 083	14 940 276
Maskiner och andra tekniska anläggningar	8	243 301	273 713
Maskiner och Inventarier	9	23 761	31 682
Ombyggnad av tak och fönster	10, 11	157 500	175 000
Summa materiella anläggningstillgångar		15 303 645	15 420 671

Summa anläggningstillgångar

15 303 645

15 420 671

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	6 135
Övriga fordringar	12	3 558	3 494
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	36 015	27 521
Summa kortfristiga fordringar		39 573	37 150

Kassa och bank

Kassa och bank		925 542	861 205
Summa kassa och bank		925 542	861 205
Summa omsättningstillgångar		965 115	898 355

SUMMA TILLGÅNGAR

16 268 760

16 319 026

SP
OK GE ALLC

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
	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		-5 486 865	-5 388 371
Årets resultat		-67 753	-98 494
Summa fritt eget kapital		-5 554 618	-5 486 865
Summa eget kapital		13 860 935	13 928 688
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	1 942 500	1 980 000
Övriga skulder	16	12 000	12 000
Summa långfristiga skulder		1 954 500	1 992 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		90 574	51 507
Skatteskulder		7 164	4 543
Övriga skulder	17	11 055	7 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	344 532	334 918
Summa kortfristiga skulder		453 325	398 338
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 268 760	16 319 026

SP
GE all

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-67 753	-98 494
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		117 026	160 875
Förändring skatt		877	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		50 150	62 376
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		6 135	-6 135
Förändring av kortfristiga fordringar		-8 494	5 548
Förändring av leverantörsskulder		39 068	-54 948
Förändring av kortfristiga skulder		14 979	-195 140
Kassaflöde från den löpande verksamheten		101 838	-188 299
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-343 728
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-343 728
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån / Amortering lån		-37 500	-20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-37 500	-20 000
Årets kassaflöde		64 338	-552 027
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		861 205	1 413 232
Likvida medel vid årets slut		925 543	861 205

SP

UK GE OUC

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.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättföreningens totala rörelseintäkter.

SP
UK GE CUC

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Not 3 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	892 224	768 840
Hyror lokaler	39 775	66 579
	931 999	835 419

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 4 Fastighetsomkostnader

	2023	2022
Uppvärmning	309 185	282 318
Städning	36 360	36 140
El	34 162	45 288
Vatten	40 883	33 295
Renhållning	57 742	50 742
Reparationer och underhåll	160 670	88 335
Kabel-TV	7 216	6 531
Fastighetsskatt	41 126	39 446
Fastighetsförsäkring	36 484	37 361
Teknisk förvaltning	16 496	18 656
Gården	298	12 657
Förbrukningsmaterial	1 293	324
Trapphusmattor	6 607	3 555
	748 522	654 648

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Kontorsmaterial och porto	0	435
Konsultarvode	30 512	24 868
Kostnad stämma & städdag	0	895
Ekonomisk fastighetsförvaltning	40 500	38 377
Föreningsavgift	5 730	5 162
Övriga förvaltningskostnader	1 210	5 843
Förbrukningsinventarier	0	2 534
	77 952	78 114

Not 6 Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvoden	18 000	12 000
Sociala kostnader	5 655	3 770
	23 655	15 770

SP
K GE OLC

Not 7 Byggnader och mark

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

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	15 977 395	15 977 395
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 977 395	15 977 395
Ingående avskrivningar	-1 037 119	-975 926
Årets avskrivningar	-61 193	-61 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 098 312	-1 037 119
Utgående redovisat värde	14 879 083	14 940 276
Taxeringsvärden byggnader	18 499 000	18 499 000
Taxeringsvärden mark	20 800 000	20 800 000
	39 299 000	39 299 000
Bokfört värde byggnader	11 297 873	11 376 566
Bokfört värde mark	3 738 710	3 738 710
	15 036 583	15 115 276

Not 8 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	304 125	0
Inköp	0	304 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	304 125	304 125
Ingående avskrivningar	-30 412	0
Årets avskrivningar	-30 412	-30 412
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 824	-30 412
Utgående redovisat värde	243 301	273 713

Not 9 Maskiner och Inventarier

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	176 181	136 578
Inköp	0	39 603
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	176 181	176 181
Ingående avskrivningar	-144 499	-136 578
Årets avskrivningar	-7 921	-7 921
Utgående ackumulerade avskrivningar	-152 420	-144 499
Utgående redovisat värde	23 761	31 682

SP
UK GE dlc

Not 10 Ombyggnad tak

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	350 000	350 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	350 000	350 000
Ingående avskrivningar	-175 000	-157 500
Årets avskrivningar	-17 500	-17 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-192 500	-175 000
Utgående redovisat värde	157 500	175 000

Not 11 Fönsterförbättring

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	438 535	438 535
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	438 535	438 535
Ingående avskrivningar	-438 535	-394 686
Årets avskrivningar	0	-43 849
Utgående ackumulerade avskrivningar	-438 535	-438 535
Utgående redovisat värde	0	0

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	3 558	3 494
	3 558	3 494

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Com hem	1 918	1 798
All in Accounting AB	10 500	9 750
Trygg Hansa	23 597	15 973
	36 015	27 521

Not 14 Yttre reparationsfond

	2023-12-31	2022-12-31
Belopp vid årets ingång	482 143	482 143
Avsättning till fonden under räkenskapsåret	117 897	83 910
Ianspråktaget av fond	-117 897	-83 910
Belopp vid årets utgång	482 143	482 143

SP
K GE dlc

Not 15 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för änteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Swedbank hypotek 295 468 811-1	5,127	2024-05-28	485 000	495 000
Swedbank hypotek 295 468 813-7	2,86	2024-05-24	485 000	495 000
Swedbank hypotek 295 468 814-5	3,19	2027-05-25	970 000	990 000
			1 940 000	1 980 000

Not 16 Övriga långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Hysesdeposition	12 000	12 000
	12 000	12 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Sociala avgifter	5 655	3 770
Personalens källskatt	5 400	3 600
	11 055	7 370

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Värme december	46 516	42 109
El december	2 936	6 411
Suez kvartal 4	2 732	2 577
Swedbank	194	201
Förutbetalda hyror och avgifter	82 382	75 362
Renhållning	6 443	5 715
Städ och teknisk fastighetsförvaltning	3 973	3 861
Vatten	6 832	6 158
Fasad och fönsterrenovering	192 524	192 524
	344 532	334 918

Not 19 Väsentliga händelser under året och efter räkenskapsårets slut

Föreningen har under året arbetat med att ta fram en offert på reliningen av fastighetens stammar. Under 2024 kommer arbetet utföras till en kostnad på 1.062.500 kr. Föreningen kommer att behöva ta ett nytt lån på ca. 700.000 kr.

Föreningens planerar också för att inom några år utföra en dränering av fastigheten,

SP

UK GZ dlc

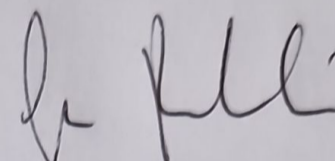
Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	7 000 000	7 000 000
	7 000 000	7 000 000

Stockholm 2024-05-08



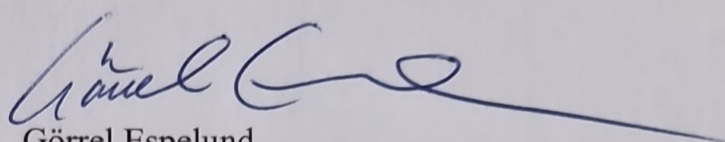
Mats Koel
Ordförande



Sara Packalén

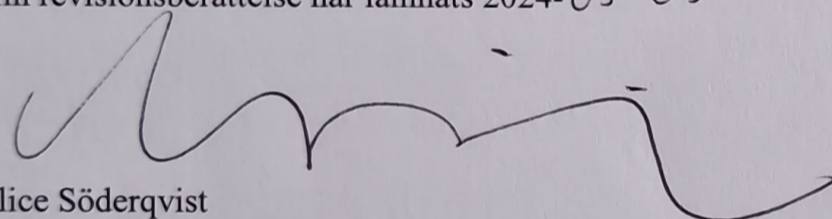


Maria Carlsson



Görrel Espelund

Min revisionsberättelse har lämnats 2024-05-05



Alice Söderqvist
Revisor

SP

GE
allc