



Välkommen till årsredovisningen för Brf Nattsländan i Järvastaden

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Solna.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-12-07 och nuvarande stadgar registrerades 2017-06-28 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Nattsländan 2	2011	Solna

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring via Leif Bolander & CO AB. I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 4 flerbostadshus.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 72 bostadsrätter om totalt 6 204 kvm. Byggnadernas totalyta är 8281 kvm.

Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-28 och efterföljande konstituering haft följande sammansättning:

Stephanie Ester Gilot	Ordförande
Kristian Funk	Ordförande tom 2024-05-28, därefter Suppleant
Joakim Carl Mikael Ölund	Styrelseledamot
Katja Selin	Styrelseledamot
Lars Bertil Richard Stenros	Styrelseledamot
Sanna Elisabet Norling	Styrelseledamot
Max Johansson	Suppleant
Viktor Gyllbäck	Suppleant

Valberedning

Patrik Lyckestedt
Ronny Möller

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två i förening av ledamöterna

Revisorer

Ingela Andersson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-28.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 12 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2046. Underhållsplanen uppdaterades 2021. Styrelsen har påbörjat arbetet med att ta fram en uppdaterad underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● OVK-besiktning
Montering av brytskydd på entrédörrar
Uppgradering av nödtelefoner i hissar
- 2023** ● Byte av armaturer för belysning i allmänna utrymmen
Byte av vattenförbrukningsmätare
Målning av garage
- 2022** ● Byte av cirkulationspumpar - Påbörjat 2021
Byte av säkerhetsventiler
- 2021** ● OVK-besiktning
Rensning av ventilationskanaler
Spolning av stammar
- 2018** ● OVK-besiktning
Byte av ventilationshuvar
- 2017** ● Rengöring av ventilationskanaler

Planerade underhåll

- 2025** ● Renovering av Lekplats
Målning av gemensamma utrymmen
Målning av plåttak

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Vattenfall AB
Fastighetsskötsel	Loudden Bygg & Fastighetsservice AB
Hisservice	Kone AB
IP-TV/Bredband	Telenor
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Markskötsel	Loudden Bygg & Fastighetsservice AB
Snöröjning	Loudden Bygg & Fastighetsservice AB
Sophämtning	PreZero
Städning	Maries Puts & Städ AB
Teknisk förvaltning	Loudden Bygg & Fastighetsservice AB
Vatten	Solna Vatten AB
Värme	Norrenergi AB

Övrig verksamhetsinformation

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

En strategisk översyn av föreningens ekonomi gjordes i samband med budgetarbetet för 2025 och föreningen har en fortsatt stabil ekonomisk situation. Styrelsen strävar hela tiden efter en budget i balans, dvs. att undvika såväl minusresultat som stora överskott. Omvärldsutvecklingen har medfört att inflationen har stigit till den högsta nivån sedan 1990-talet och föreningens ekonomi har påverkats av stigande elpriser och räntenivåer. Styrelsen har bedrivit ett intensivt arbete med ett antal olika åtgärds- och analyspunkter under perioden. Arbetet har bland annat bestått av genomgång av aktuella avtal, översyn av föreningens underhållsplan, analys av krediter och övrig utvärdering av föreningens ekonomi.

Årsavgifter och parkeringshyror höjdes med 7% fr.o.m. 2024-07-01.

Under året har föreningen amorterat 1 000 000 kr på föreningens lån och under hösten låstes 2 av lånen på 2 respektive 4 år.

Föreningen har sedan den 1 april 2023 ett gruppanslutningsavtal med Telenor AB för TV Bas och Bredband 250/250.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 116 st. Tillkommande medlemmar under året var 11 och avgående medlemmar under året var 9. Vid räkenskapsårets slut fanns det 118 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

Överlåtelseavgift betalas av säljare. Administrativ avgift vid andrahandsuthyrning tas ut enligt stadgar.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 774 277	4 907 006	4 589 679	4 882 188
Resultat efter fin. poster	-2 377 229	-1 952 397	-1 722 601	-986 672
Soliditet (%)	80	80	80	80
Yttre fond	3 756 869	4 365 914	3 599 289	3 503 338
Taxeringsvärde	217 400 000	217 400 000	217 400 000	172 000 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	663	694	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,1	87,7	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 006	8 167	8 248	8 248
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	5 998	6 119	6 179	6 179
Sparande per kvm totalyta, kr	15	108	48	139
Elkostnad per kvm totalyta, kr	64	69	97	62
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	54	45	47
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	20	11	12	10
Energikostnad per kvm totalyta, kr	151	133	154	119
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	2,34	-	-
Räntekänslighet (%)	12,32	12,10	-	-

Nyckeltalen i flerårsöversikten har beräknats på 6 204 kvm bostadsrättsyta och 8 281 kvm totalyta.

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (Årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta. Hänsyn har för 2024 tagits till kostnader för vattenskada 265 831 kr.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 391 515 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Genomsnittlig skuldränta (%) eller genomsnittlig räntesats på skulder är den ränta som föreningen betalar under ett år för alla sina skulder.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat enligt resultaträkningen på - 2 377 229 kr, vilket till största delen förklaras av avskrivningar (not 12), vattenskada (not 5), planerat underhåll (not 6) och räntekostnader (not 11). Föreningen har haft ökade kostnader för värme, vatten och sophämtning och till viss del kompenserat dessa genom höjning av årsavgifter och parkeringshyror. Föreningens kassaflöde uppgår till -1 416 815 kr efter amortering av lån på 1 000 000 kr och kassaflödet för 2024 täcker inte "sparande per kvm" enligt flerårsöversikten eller reservering till underhållsfond enligt resultatdispositionen. Styrelsen följer noggrant upp driftskostnader framåt och ser över möjliga effektiviseringar och avtal samt strävar hela tiden efter en budget i balans och ett förbättrat kassaflöde framåt, dvs. att undvika såväl minusresultat som stora överskott och kan behöva fatta beslut om höjning av årsavgiften, övriga avgifter och hyror beroende på kostnadsutveckling och ränteläge under 2025.

Föreningen har en aktuell underhållsplan och föreningen arbetar med att långsiktigt balansera behovet av underhåll med ekonomiska resurser.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	215 110 000	-	-	215 110 000
Fond, yttre underhåll	4 365 914	147 285	186 120	4 404 749
Balanserat resultat	-13 738 714	-2 099 682	-186 120	-15 729 947
Årets resultat	-1 952 397	1 952 397	-2 377 229	-2 377 229
Eget kapital	203 784 802	0	-2 377 229	201 407 573

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 543 827
Årets resultat	-2 377 229
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-186 120
Totalt	-18 107 176
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Extra reservering till fond för yttre underhåll	-647 880
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	184 545
Balanseras i ny räkning	-18 570 511

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 774 277	4 907 006
Övriga rörelseintäkter	3	0	220 686
Summa rörelseintäkter		4 774 277	5 127 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-3 409 534	-3 515 823
Övriga externa kostnader	9	-380 301	-283 914
Personalkostnader	10	-87 565	-166 874
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	12	-2 049 108	-2 049 108
Summa rörelsekostnader		-5 926 508	-6 015 718
RÖRELSERESULTAT		-1 152 230	-888 026
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		136 159	125 842
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 361 158	-1 190 213
Summa finansiella poster		-1 224 999	-1 064 371
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 377 229	-1 952 397
ÅRETS RESULTAT		-2 377 229	-1 952 397

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	247 891 961	249 941 069
Summa materiella anläggningstillgångar		247 891 961	249 941 069
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		247 891 961	249 941 069
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		7 312	-5 264
Övriga fordringar	13	1 370 103	1 841 907
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	295 515	127 779
Summa kortfristiga fordringar		1 672 929	1 964 422
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 825 824	3 714 341
Summa kassa och bank		2 825 824	3 714 341
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 498 754	5 678 763
SUMMA TILLGÅNGAR		252 390 714	255 619 832

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		215 110 000	215 110 000
Fond för yttre underhåll		4 404 749	4 365 914
Summa bundet eget kapital		219 514 749	219 475 914
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 729 947	-13 738 714
Årets resultat		-2 377 229	-1 952 397
Summa fritt eget kapital		-18 107 176	-15 691 112
SUMMA EGET KAPITAL		201 407 573	203 784 802
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	25 035 000	13 817 500
Summa långfristiga skulder		25 035 000	13 817 500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	24 635 000	36 852 500
Leverantörsskulder		168 714	299 613
Skatteskulder		148 000	142 000
Övriga kortfristiga skulder		190 435	220 816
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	805 992	502 601
Summa kortfristiga skulder		25 948 141	38 017 530
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		252 390 714	255 619 832

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-1 152 230	-888 026
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 049 108	2 049 108
	896 878	1 161 082
Erhållen ränta	126 051	42 498
Erlagd ränta	-1 162 570	-1 186 888
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-139 641	16 692
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-226 697	247 821
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-50 477	-209 851
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-416 815	54 662
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 000 000	-500 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 000 000	-500 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 416 815	-445 338
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	5 548 771	5 994 108
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	4 131 955	5 548 771

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Nattsländan i Järvastaden har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	15 - 100 år
---------	-------------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler (garage) beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

SBC transaktionskonto och Borgo räntekonto klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 496 508	3 376 751
Hysesintäkter garage	538 596	465 761
Hysesintäkter garage, moms	71 587	62 916
Hysesintäkter p-plats	-830	0
Intäkter kabel-TV	223 517	181 230
Varmvatten, moms	137 581	178 644
El, moms	253 934	566 409
Elintäkter laddstolpe	0	7 100
Elintäkter laddstolpe moms	36 103	43 457
Påminnelseavgift	180	720
Dröjsmålsränta	0	58
Pantsättningsavgift	6 016	11 340
Överlåtelseavgift	8 598	3 939
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	2 389	5 010
Vidarefakturerade kostnader	0	3 676
Öres- och kronutjämning	1	-5
Summa	4 774 277	4 907 006

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Vidarefakturerade kostnader, moms 25%	0	6 000
Elstöd	0	175 586
Övriga intäkter	0	0
Försäkringsersättning	0	39 100
Summa	0	220 686

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	275 341	461 716
Fastighetsskötsel utöver avtal	20 248	105 630
Fastighetsskötsel gård enl avtal	156 248	0
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	30 944	0
Larm och bevakning	11 902	0
Städning enligt avtal	102 078	97 608
Städning utöver avtal	26 181	0
Besiktningar	6 806	0
Hissbesiktning	5 885	9 654
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 494	0
Brandskydd	27 177	0
Gårdkostnader	7 205	1 881
Gemensamma utrymmen	0	15 132
Garage/parkering	1 100	2 000
Snöröjning/sandning	161 687	60 119
Serviceavtal	66 979	40 217
Förbrukningsmaterial	7 169	3 686
Summa	944 442	797 643

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	2 393	0
Trapphus/port/entr	37 933	-1 088
Sophantering/återvinning	28 003	51 731
Dörrar och lås/porttele	19 713	6 192
VVS	19 646	0
Ventilation	36 583	0
Elinstallationer	5 360	0
Hissar	40 717	120 913
Tak	11 825	0
Fasader	0	14 145
Garage/parkering	39 998	26 993
Vattenskada	265 831	77 534
Summa	508 001	296 419

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Entr/trapphus	91 395	0
Ventilation	35 127	0
Elinstallationer	0	460 407
Hiss	58 023	0
Garage/parkering	0	334 758
Summa	184 545	795 165

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	532 114	567 397
Uppvärmning	556 826	443 846
Vatten	162 074	93 358
Sophämtning/renhållning	156 273	112 456
Summa	1 407 288	1 217 056

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	113 976	97 865
Bredband	171 282	243 674
Fastighetsskatt	74 000	74 000
Korr. fastighetsskatt	6 000	-6 000
Summa	365 258	409 539

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Tele- och datakommunikation	5 418	13 039
Juridiska åtgärder	0	4 313
Inkassokostnader	1 031	6 006
Revisionsarvoden extern revisor	53 625	50 944
Styrelseomkostnader	3 289	0
Fritids och trivselkostnader	3 911	6 327
Föreningskostnader	12 300	10 580
Förvaltningsarvode enl avtal	135 325	129 800
Överlåtelsekostnad	12 036	5 514
Pantsättningskostnad	9 948	9 456
Administration	52 072	9 835
Konsultkostnader	87 367	27 227
Bostadsrätterna Sverige	0	6 860
Föreningsavgifter	3 979	4 014
Summa	380 301	283 914

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	72 000	72 000
Arvoden ej styrelsemedlemmar	-4 400	4 400
Övriga arvoden	0	50 714
Arbetsgivaravgifter	19 965	39 760
Summa	87 565	166 874

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 358 828	1 190 015
Dröjsmålsränta	0	188
Kostnadsränta skatter och avgifter	2 330	10
Summa	1 361 158	1 190 213

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	270 478 938	270 478 938
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	270 478 938	270 478 938
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-20 537 869	-18 488 761
Årets avskrivning	-2 049 108	-2 049 108
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 586 977	-20 537 869
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	247 891 961	249 941 069
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>66 696 000</i>	<i>66 696 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	152 400 000	152 400 000
Taxeringsvärde mark	65 000 000	65 000 000
Summa	217 400 000	217 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	57 965	1 330
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	6 007	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	6 148
Transaktionskonto	529 303	768 243
Borgo räntekonto	776 828	1 066 187
Summa	1 370 103	1 841 907

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	19 716	0
Förutbet fast skötsel	43 864	0
Förutbet försäkr premier	37 715	0
Förutbet bredband	59 711	0
Upplupna intäkter	41 056	44 435
Upplupna ränteintäkter	93 453	83 344
Summa	295 515	127 779

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Swedbank	2028-11-24	2,86 %	11 517 500	11 517 500
Swedbank	2025-04-25	1,29 %	13 817 500	13 817 500
Swedbank	2025-03-28	2,93 %	10 817 500	11 817 500
Swedbank	2026-11-25	2,56 %	13 517 500	13 517 500
Summa			49 670 000	50 670 000
Varav kortfristig del			24 635 000	36 852 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 49 670 000 kr.

Lånen är amorteringsfria, styrelsen beslutar om eventuell extra amortering under löptiden.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	487	0
Uppl kostn el	61 811	0
Uppl kostnad Värme	66 261	0
Uppl kostn räntor	249 173	50 585
Uppl kostnad Sophämtning	2 507	0
Uppl kostnad arvoden	42 256	76 400
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 276	25 261
Förutbet hyror/avgifter	370 221	350 355
Summa	805 992	502 601

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	55 270 000	55 270 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har satt upp sortering för matavfall som kommer bli brukbara sommaren 2025.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Solna

Stephanie Ester Gilot
Ordförande

Joakim Carl Mikael Ölund
Styrelseledamot

Katja Selin
Styrelseledamot

Lars Bertil Richard Stenros
Styrelseledamot

Sanna Elisabet Norling
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 21:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 20:27

DOCUMENT ID:

S1-tThyblx

ENVELOPE ID:

S1xYa2kWeg-S1-tThyblx

DOCUMENT NAME:

Brf Nattsländan i Järvastaden, 769622-1113 - Årsredovisning 2024.
pdf

20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOAKIM CARL MIKAEL ÖLUND joakim.olund@outlook.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 20:28 12.05.2025 20:27	eID Low	Swedish BankID IP: 176.10.137.30
2. RICHARD STENROS stene72@hotmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 20:36 12.05.2025 20:30	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.59.38
3. STEPHANIE ESTER GILOT stephanie.e.gilot@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 20:37 12.05.2025 20:30	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.211.159
4. SANNA ELISABET NORLING ssannajohansson@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 20:38 12.05.2025 20:37	eID Low	Swedish BankID IP: 85.224.10.253
5. KATJA ANNELI SELIN katja.a.selin@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2025 20:45 12.05.2025 20:45	eID Low	Swedish BankID IP: 78.82.62.171
6. INGELA ANDERSSON ingela.andersson@lr-revision.se	 Signed Authenticated	12.05.2025 21:26 12.05.2025 21:26	eID Low	Swedish BankID IP: 31.208.186.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden
Org.nr 769622-1113

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden för år 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Uppllysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska varje bostadsrätt betala årsavgift för föreningens verksamhet samt för reservering till yttre fond enligt underhållsplan.

Jag vill fästa uppmärksamheten på den information som styrelsen lämnar i förvaltningsberättelsen och kassaflödesanalysen som visar att föreningen har ett negativt kassaflöde från den löpande verksamheten och att det Sparande som redovisas i Flerårsöversikten (15 kr/kvm) inte täcker behovet av reservering till underhållsfond i enlighet med aktuell underhållsplan (101 kr/kvm). Jag har inte modifierat mitt uttalande i detta avseende.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om

förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande uppllysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en

väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nattsländan i Järvastaden för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lag om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

12.05.2025 21:26

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 12.05.2025 20:27

DOCUMENT ID:

Sy-bK62kbee

ENVELOPE ID:

ByggYThJWgl-Sy-bK62kbee

DOCUMENT NAME:

Brf Nattsländan i Järvastaden RB 2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGELA ANDERSSON	 Signed	12.05.2025 21:26	eID	Swedish BankID
ingela.andersson@lr-revision.se	Authenticated	12.05.2025 21:25	Low	IP: 31.208.186.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed