

Årsredovisning för
Brf Nattugglan 14
718000-0486

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-3 |
| Resultaträkning | 4 |
| Balansräkning | 5-6 |
| Kassaflödesanalys | 7 |
| Noter | 8-10 |
| Underskrifter | 11 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nattugglan 14, 718000-0486 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1962-12-18 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2017-08-30.

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

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Nattugglan 14. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 68 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 3 939 kvm. Marken är på 1 910 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

19 st 1 rum och kök

9 st 2 rum och kök

38 st 3 rum och kök

2 st 5 rum och kök

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1962.

Föreningen har en underhållsplan.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2023-05-04 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

SM

| | |
|------------------|--------------------|
| Bengt Karlsson | Ledamot ordförande |
| Mimmi Jörtsö | Ledamot |
| Christer Regebro | Ledamot |
| Margitha Flodell | Suppleant |
| Susan Grape | Suppleant |
| Maritha Larsson | Suppleant |
| Dylan Fares | Suppleant |

Revisor: Torbjörn Schödin

Revisorsuppleant: Vakant

Valberedning: Stephan Blomkvist och Per Carlsson

Föreningens firma tecknas av styrelsen och två i förening av ledamöterna.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har under året utgått med 54 250 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppdatering av fjärrvärme och ventilation.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 68.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 94.

Under räkenskapsåret har 5 överlåtelser ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna.

Eget kapital

| | <i>Inbetalda insatser</i> | <i>Underhålls- fond</i> | <i>Dispositions- fond</i> | <i>Årets resultat</i> |
|--|-------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets början | 349 000 | 383 267 | 774 711 | -44 745 |
| <i>Disposition enl årsstämmobeslut</i> | | | | |
| Omföring av föreg. års resultat | | 142 800 | -187 545 | 44 745 |
| Årets resultat | | | | -174 611 |
| Belopp vid årets slut | 349 000 | 526 067 | 587 166 | -174 611 |

3

Flerårsöversikt

| | 2023 | 2022 | 2021 | 2020 |
|---|-------|-------|------|------|
| Nettoomsättning | 2 320 | 2 243 | - | - |
| Resultat efter finansiella poster | -175 | -45 | - | - |
| Soliditet, % | 14 | 16 | - | - |
| Sparande per kr/kvm | 46 | 79 | - | - |
| Årsavgift kr/kvm | 571 | 552 | - | - |
| Energikostnad kr/kvm | 168 | 153 | - | - |
| Räntekostnad kr/kvm | 93 | 40 | - | - |
| Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm) | 1 840 | 1 910 | - | - |
| Skuldkvot | 3,12 | 3,35 | - | - |
| Räntekänslighet | 3,22 | 3,46 | - | - |
| Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%) | 97 | 97 | - | - |

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

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

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2023. För att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna.

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| dispositionsfond | 587 166 |
| årets resultat | -174 611 |
| Summa balanserat resultat | 412 555 |
| disponeras för | |
| underhållsfond | 142 800 |
| balanseras i ny räkning | 269 755 |
| Att i ny räkning överförs | 412 555 |

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

3

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 1 | 2 319 501 | 2 242 546 |
| Övriga rörelseintäkter | | 49 292 | 16 634 |
| Summa rörelseintäkter | | 2 368 793 | 2 259 180 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftskostnader | 2 | -1 540 560 | -1 513 312 |
| Övriga externa kostnader | 3 | -109 065 | -104 462 |
| Personalkostnader | | -179 983 | -174 060 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -354 528 | -354 528 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 184 136 | -2 146 362 |
| Rörelseresultat | | 184 657 | 112 818 |
| Finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | | 5 947 | 751 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -365 215 | -158 314 |
| Summa finansiella poster | | -359 268 | -157 563 |
| Resultat efter finansiella poster | | -174 611 | -44 745 |
| Resultat före skatt | | -174 611 | -44 745 |
| Årets resultat | | -174 611 | -44 745 |

5

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|---|------------|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Materiella anläggningstillgångar | | | |
| Byggnader och mark | 4 | 8 368 687 | 8 723 215 |
| Summa materiella anläggningstillgångar | | 8 368 687 | 8 723 215 |
| Summa anläggningstillgångar | | 8 368 687 | 8 723 215 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Kundfordringar | | 1 212 | - |
| Insats i organisationer | | 3 500 | 3 500 |
| Övriga fordringar | | 2 601 | 56 846 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 50 558 | 47 586 |
| Summa kortfristiga fordringar | | 57 871 | 107 932 |
| Kassa och bank | | | |
| Kassa och bank | | 561 924 | 631 850 |
| Summa kassa och bank | | 561 924 | 631 850 |
| Summa omsättningstillgångar | | 619 795 | 739 782 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 8 988 482 | 9 462 997 |

4
5

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemmarnas insatser | | 349 000 | 349 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 526 067 | 383 267 |
| Summa bundet eget kapital | | 875 067 | 732 267 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Dispositionsfond | | 587 166 | 774 711 |
| Årets resultat | | -174 611 | -44 745 |
| Summa fritt eget kapital | | 412 555 | 729 966 |
| Summa eget kapital | | 1 287 622 | 1 462 233 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Checkräkningskredit | | 238 | - |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 | 7 247 796 | 7 521 860 |
| Summa långfristiga skulder | | 7 248 034 | 7 521 860 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Förskottsbetalda årsavgifter | | 144 072 | 187 896 |
| Leverantörsskulder | | 120 414 | 178 117 |
| Skatteskulder | | 9 286 | 10 090 |
| Övriga skulder | | 91 868 | 93 920 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 6 | 87 186 | 8 881 |
| Summa kortfristiga skulder | | 452 826 | 478 904 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 8 988 482 | 9 462 997 |

48

Kassaflödesanalys

| | 2023 | 2022 |
|---|-----------------|------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -174 611 | -44 745 |
| Avskrivningar | 354 528 | 354 528 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital | 179 917 | 309 783 |
| Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital | | |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar | 50 061 | -51 069 |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder | -25 840 | 64 714 |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 204 138 | 323 428 |
| Upptagna lån | - | - |
| Amortering av låneskulder | -274 064 | -974 064 |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -274 064 | -974 064 |
| Årets kassaflöde | -69 926 | -650 636 |
| Likvida medel vid årets början | 631 850 | 1 282 486 |
| Likvida medel vid årets slut | 561 924 | 631 850 |

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

| <i>Anläggningstillgångar</i> | <i>År</i> |
|-----------------------------------|-----------|
| Materiella anläggningstillgångar: | |
| -Byggnader | 50 |

Not 1 Årsavgifter och hyror

| Årsavgifter och hyror | 2023 | 2022 |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Hyror lokal, garage och p-plats | 69 075 | 68 530 |
| Årsavgifter | 2 250 426 | 2 174 016 |
| Övrigt | 49 292 | 16 634 |
| Summa | 2 368 793 | 2 259 180 |

Not 2 Driftskostnader

| Fastighetskostnader | 2023 | 2022 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsskötsel entreprenad | 136 688 | 121 803 |
| Snöröjning/sandning | 39 156 | 28 172 |
| Städning entreprenad | 2 012 | 2 867 |
| Summa | 177 856 | 152 842 |

Reparationer

| | | |
|-------------------|----------------|----------------|
| Löpande underhåll | 351 014 | 400 564 |
| Trädgård | 3 342 | 1 035 |
| Summa | 354 356 | 401 599 |

Taxebundna kostnader

| | | |
|-------------------------|----------------|----------------|
| El | 117 296 | 144 513 |
| Värme | 327 760 | 309 011 |
| Vatten | 215 056 | 150 793 |
| Sophämtning/renhållning | 115 737 | 133 114 |
| Summa | 775 849 | 737 431 |

Övriga driftskostnader

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Försäkring | 54 643 | 57 280 |
| Kabel-tv | 59 794 | 54 237 |
| Förbrukningsmaterial | 2 772 | 2 622 |
| Övrigt | 7 238 | 4 009 |
| Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift | 108 052 | 103 292 |
| Summa | 232 499 | 221 440 |

| | | |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| TOTALA DRIFTSKOSTNADER | 1 540 560 | 1 513 312 |
|-------------------------------|------------------|------------------|

8

Not 3 Övriga externa kostnader

| | 2023 | 2022 |
|-----------------------|----------------|----------------|
| Kontorsomkostnader | 3 788 | 3 388 |
| Telefonkostnader | 12 635 | 14 391 |
| Datakommunikation | 22 111 | 9 784 |
| Portokostnader | 630 | 494 |
| Extern revisor | -3 875 | 9 250 |
| Förvaltningskostnader | 71 160 | 64 200 |
| Bankkostnader | 2 615 | 2 955 |
| Summa | 109 064 | 104 462 |

Not 4 Byggnader och mark

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 17 726 314 | 17 726 314 |
| | 17 726 314 | 17 726 314 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan: | | |
| -Vid årets början | -9 003 099 | -8 648 571 |
| -Årets avskrivning enligt plan | -354 528 | -354 528 |
| | -9 357 627 | -9 003 099 |
| Redovisat värde vid årets slut | 8 368 687 | 8 723 215 |
| | | |
| Taxeringsvärde byggnader: | 32 000 000 | 32 000 000 |
| Taxeringsvärde mark: | 15 600 000 | 15 600 000 |
| | 47 600 000 | 47 600 000 |

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

| | 2023 |
|---|------------------|
| Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen | 289 912 |
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen | 1 159 648 |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | 5 798 236 |
| | 7 247 796 |

| Banklån | Belopp 2023-12-31 | Räntesats % | Bundet till |
|------------------------|----------------------|-------------|---------------------|
| Stadshypotek 02-548413 | 7 247 796 | 5,39 | Konv. var 3:e månad |
| | 7 247 796 | | |

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------|---------------|--------------|
| Upplupna räntor | 1 682 | 1 682 |
| Upplupna kostnader | 85 504 | 7 199 |
| | 87 186 | 8 881 |

§

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | | |
|--|------------|------------|
| Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån | 11 966 000 | 11 966 000 |
|--|------------|------------|

Eventalförpliktelser

| | |
|------|------|
| Inga | Inga |
|------|------|

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Hyran för lägenheterna höjs med 8 % och för parkeringsplatserna till 300 kr.

I underhållsplanen finns byte av hissar 2025.

Underskrifter

Eskilstuna 2024-05-01



Bengt Karlsson



Mimmi Jörtsö



Christer Regebro

Min revisionsberättelse har lämnats den 13/5 2024.



Torbjörn Schödin
Revisor

Revisionsberättelse

Till årsmötet i Bostadsrättsföreningen Nattugglan 14, 718000-0486

Jag har granskat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nattugglan 14 för 2023.

Det är styrelsen som är ansvarig för upprättandet av sammanställningen i enlighet med god redovisningssed och för att sköta förvaltningen i enlighet med föreningens stadgar.

Jag har granskat att sammanställningen är baserad på en ordnad bokföring och är upprättad i enlighet med god redovisningssed. Jag har dessutom granskat att föreningens verksamhet sköts på ett ändamålsenligt och från ekonomisk synpunkt tillfredställande sätt och att föreningens interna kontroll är tillräcklig.

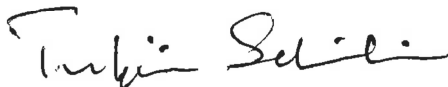
Baserat på min granskning anser jag att

- sammanställningen är i allt väsentligt upprättad enligt god redovisningssed och baseras på en ordnad bokföring samt att
- styrelsens ledamöter har utfört sitt uppdrag med omsorg och i enlighet med föreningens stadgar.

Jag anser således att

- föreningens årsmöte kan fastställa sammanställningen och
- bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Eskilstuna 2024-05-13



Torbjörn Schödin