

# Årsredovisning

Brf Nattviolen 9  
716424-0645

2023-01-01 – 2023-12-31





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

**Bilagor**  
Ordlista  
Nyckeltal



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Nattviolen 9 får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret

2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 26 229 896 kr.

Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-01-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-07-03.

Årets resultat har förbättrats jämfört med föregående år, detta p.g.a. årsavgifterna ökats för att täcka de ökande kostnaderna i föreningen.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Föreningens likviditet har under året förändrats från 52% till 19%

Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 295% till 482%.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 944 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 905 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nattviolen 9 i Eskilstuna Kommun. På fastigheten finns byggnader med 159 lägenheter uppförda 1992 samt centralgarage och parkeringsplatser. Fastighetens adress är Alfeltsgatan 1 A-C, 3 A-B och 5 A-B, Kyrkogårdsgatan 2 A-B och 4 A-B samt Strandgatan 2 A-C i Eskilstuna.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

## Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	1	
2 rum och kök	75	
3 rum och kök	43	
4 rum och kök	32	
5 rum och kök	8	
<b>Totalt</b>	<b>159</b>	

## Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal p-platser	14	
Antal garage	156	

Total tomtarea 9 590 m<sup>2</sup>

Bostäder bostadsrätt 12 154 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 12 154 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 203 860 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 203 860 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 302 tkr och planerat underhåll för 758 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

**Underhållsplan:** Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i oktober 2023 och visar på ett underhållsbehov på 5 360 tkr per år för de närmaste 9 åren. Dessa kostnader innefattar även utgifter för ersättningskomponenter. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 0 kr/m<sup>2</sup>.

## Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	3 878
Installationer	368 247
Huskropp utvändigt	118 423
Markytor	267 696

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

#### Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Monica Azzarri	Ordförande	2024
Gudrun Nyqvist	Sekreterare	2025
Gunilla Kjellemar	Vice ordförande	2024
Jenny Ekberg	Ledamot	2024
Conny Mobeck	Ledamot	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Carina Ekholm	Suppleant	2024
Lars Liberg	Suppleant	2024
Martin Stenvinkel	Suppleant	2024

#### Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Martin Dagermark, Mazars AB	Auktoriserad revisor	2024
Gert Johansson	Förtroendevald revisor	2024

<b>Revisorssuppleanter</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Johan Pettersson	2024

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Ann-Britt Pettersson	2024
Inger Holmén	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har avtalet med Riksbyggen sagts upp, nya förvaltare från och med 2024-01-01 är Egeryds Fastighetsförvaltning.

En energikartläggning har genomförts.

I undercentralen har befintliga värmepumpar ersatts med nya och ackumulatortank bytts ut mot slingtank.

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har genomförts i samtliga 159 lägenheter.

Parkeringsplatsen utomhus har jämnats ut och asfalterats om.

Laddstolpar har satts upp på uteparkeringen.

Placeringskonton har öppnats hos Handelsbanken.

Trivselgruppen har ordnat diverse uppskattade träffar, bland annat grantändning 1:a advent.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 210 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 214 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 13 st överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 11 st).

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 mars 2023 då avgifterna höjdes med 12%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 625 kr/m<sup>2</sup>/år.

# Flerårsöversikt

## Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	8 351 968	7 671 630	7 622 342	7 775 000	7 826 000
Rörelsens intäkter	8 410 318	7 738 279	7 638 473	-	-
Resultat efter finansiella poster	-39 294	-313 156	30 466	-	-
Årets resultat	-39 294	-313 156	30 466	2 370 000	2 241 000
Resultat exkl avskrivningar	1 904 501	1 591 744	1 449 046	-	-
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	1 904 501	-509 256	749 046	-	-
Balansomslutning	82 757 973	83 366 726	88 589 845	83 813 000	81 945 000
Årets kassaflöde	-229 340	410 318	-	-	-
Soliditet %	46	46	43	46	44
Likviditet %	19	52	66	-	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	89	91	-	-
Avgifts- hyresbortfall %	0,6	0,6	0,8	-	-
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	625	569	569	580	585
Driftkostnader kr/kvm	379	381	453	282	286
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	317	329	395	-	-
Energikostnad kr/kvm	179	166	142	-	-
Underhållsfond kr/kvm	2 145	2 208	2 087	-	-
Reservering till underhållsfond kr/kvm	-	173	58	-	-
Sparande kr/kvm	219	183	174	-	-
Ränta kr/kvm	61	31	16	22	17
Skuldsättning kr/kvm	3 586	3 590	3 621	3 630	3 654
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 586	3 590	3 621	3 630	3 654
Räntekänslighet %	5,7	6,3	6,4	-	-

## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

År resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

**Energikostnad kr/kvm:**

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

**Sparande:**

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

**Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

**Räntekänslighet:**

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

**Uppllysning vid förlust:**

Föreningen har gjort ett negativt resultat under året, vilket beror på ökade räntekostnader. Föreningens sparande ligger i nivå med underhållsplanen. Under tidigare år har det satts av medel till underhållsfonden som vid bokslutet uppgår till ca 26 mkr. Detta visar på att föreningen klarar sina framtida ekonomiska åtaganden.

**Förändringar i eget kapital**

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 214 952	3 878 772	26 833 872	6 450 086	-313 156
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut			0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut				-313 156	313 156
Reservering underhållsfond			0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond			-758 244	758 244	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0			
Överföring från uppskrivningsfonden				0	
Årets resultat					-39 294
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 214 952</b>	<b>3 878 772</b>	<b>26 075 628</b>	<b>6 895 174</b>	<b>-39 294</b>



## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 136 930
Årets resultat	-39 294
Årets ianspråktagande av underhållsfond	758 244
<b>Summa</b>	<b>6 855 879</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning i kr**

**6 855 879**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	8 351 968	7 671 630
Övriga rörelseintäkter	Not 3	58 350	66 649
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>8 410 318</b>	<b>7 738 279</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-4 606 066	-4 634 075
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 093 424	-961 795
Personalkostnader	Not 6	-173 365	-175 662
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 943 795	-1 904 901
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 816 650</b>	<b>-7 676 432</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>593 668</b>	<b>61 847</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	110 859	4 171
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-743 821	-379 174
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-632 962</b>	<b>-375 003</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-39 294</b>	<b>-313 156</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-39 294</b>	<b>-313 156</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	76 617 709	77 149 418
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	129 938	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>76 747 647</b>	<b>77 149 418</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>76 747 647</b>	<b>77 149 418</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	2 988	5 971
Övriga fordringar		88 891	22 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	237 073	278 333
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>328 952</b>	<b>306 593</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	2 019 000	3 797
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>2 019 000</b>	<b>3 797</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	3 662 374	5 906 918
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>3 662 374</b>	<b>5 906 918</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 010 326</b>	<b>6 217 307</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>82 757 973</b>	<b>83 366 726</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	1 214 952	1 214 952	
Upplåtelseavgifter	3 878 772	3 878 772	
Fond för yttre underhåll	26 075 628	26 833 872	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>31 169 352</b>	<b>31 927 596</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	6 895 173	6 450 086	
Årets resultat	-39 294	-313 156	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>6 855 879</b>	<b>6 136 930</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>38 025 231</b>	<b>38 064 526</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	13 882 500	33 442 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 882 500</b>	<b>33 442 500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 702 183	10 191 000
Leverantörsskulder		321 784	359 643
Skatteskulder		38 692	29 415
Övriga skulder		3 236	4 223
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	784 347	1 275 419
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>30 850 242</b>	<b>11 859 700</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>82 757 973</b>	<b>83 366 726</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-39 294	-313 156
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	1 943 795	1 904 901
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 904 501</b>	<b>1 591 745</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-22 359	4 995 427
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-520 641	-4 530 963
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 361 501</b>	<b>2 056 209</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investering pågående ny- och ombyggnation	0	788 588
Investeringar i byggnader & mark	-1 400 402	-2 055 478
Investeringar i inventarier	-141 621	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 542 023</b>	<b>-1 266 890</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-48 817	-379 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-48 817</b>	<b>-379 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-229 339</b>	<b>410 319</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>5 910 715</b>	<b>5 500 396</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>5 681 374</b>	<b>5 910 714</b>
<b>Uppllysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		
<b>Differens mot kassa och Bank i BR</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

---

# Noter

## **Not 1 Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### **Skatter och avgifter**

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

### **Pågående ombyggnad**

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Årsavgifter, bostäder	7 600 516	6 916 593
Hyror, bostäder	0	2 300
Hyror, lokaler	51 271	48 861
Hyror, garage	744 298	746 163
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-1 135
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-50 459	-41 152
Elavgifter	6 342	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>8 351 968</b>	<b>7 671 630</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Övriga lokalintäkter	4 000	4 000
Övriga avgifter	1 750	7 100
Övriga ersättningar	35 656	36 914
Fakturerade kostnader	16 064	10 382
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-20	-9
Övriga rörelseintäkter	900	8 262
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>58 350</b>	<b>66 649</b>

## Not 4 Driftskostnader

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Underhåll	-758 244	-637 440
Reparationer	-301 653	-470 291
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-291 251	-280 121
Försäkringspremier	-148 806	-134 998
Kabel- och digital-TV	-57 600	-57 277
Systematiskt brandskyddsarbete	-58 809	-39 110
Serviceavtal	-174 677	-170 927
Obligatoriska besiktningar	-12 874	-6 480
Övriga utgifter, köpta tjänster	-1 125	-1 125
Snö- och halkbekämpning	-164 058	-79 374
Förbrukningsinventarier	-52 748	-66 236
Vatten	-430 061	-386 217
Fastighetsel	-1 030 405	-1 088 982
Uppvärmning	-720 821	-544 400
Sophantering och återvinning	-256 064	-267 033
Förvaltningsarvode drift	-146 870	-404 065
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-4 606 066</b>	<b>-4 634 075</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-878 717	-753 019
Lokalkostnader	-1 500	0
Hyra inventarier & verktyg	0	-6 607
IT-kostnader	-13 249	-11 999
Arvode, yrkesrevisorer	-43 429	-24 000
Övriga förvaltningskostnader	-17 365	-60 283
Kreditupplysningar	-172	-1 337
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-23 783	-19 082
Kontorsmateriel	-25 049	-19 400
Telefon och porto	-2 549	-3 225
Befarade förluster hyror/avgifter	0	-17 250
Medlems- och föreningsavgifter	-9 330	0
Köpta tjänster	-2 447	-8 308
Konsultarvoden	-55 000	-15 113
Bankkostnader	-6 569	-5 493
Övriga externa kostnader	-14 265	-16 679
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-1 093 424</b>	<b>-961 795</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Styrelsearvoden	-90 000	-84 400
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-59 600	-56 510
Övriga kostnadsersättningar	-1 934	0
Övriga personalkostnader	0	-7 264
Sociala kostnader	-21 831	-27 488
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-173 365</b>	<b>-175 662</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-1 932 111	-1 904 901
Avskrivning Installationer	-11 684	0
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-1 943 795</b>	<b>-1 904 901</b>



**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	109 465	0
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	4 133
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	225	17
Övriga ränteintäkter	1 169	21
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>110 859</b>	<b>4 171</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-743 009	-379 123
Övriga räntekostnader	-812	-51
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-743 821</b>	<b>-379 174</b>

**Not 10 Byggnader och mark****Anskaffningsvärden**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	110 067 059	108 011 581
Mark	10 500 000	10 500 000
	<b>120 567 059</b>	<b>118 511 581</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Byggnader	1 400 402	2 055 478
	<b>1 400 402</b>	<b>2 055 478</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>121 967 461</b>	<b>120 567 059</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-43 417 641	-41 512 740
	<b>-43 417 641</b>	<b>-41 512 740</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning byggnader	-1 932 111	-1 904 901
	<b>-1 932 111</b>	<b>-1 904 901</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut**

	<b>-45 349 752</b>	<b>-43 417 641</b>
--	--------------------	--------------------

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	66 117 709	66 649 418
Mark	10 500 000	10 500 000

**Taxeringsvärden**

<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>203 860 000</b>	<b>203 860 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>146 812 000</i>	<i>146 812 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>57 048 000</i>	<i>57 048 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	17 606	17 606
	<b>17 606</b>	<b>17 606</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Installationer	141 621	0
	<b>141 621</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>159 227</b>	<b>17 606</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Maskiner och inventarier	-17 606	-17 606
	<b>-17 606</b>	<b>-17 606</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	-11 683	0
	<b>-11 683</b>	<b>0</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Installationer	-11 683	0
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-29 289</b>	<b>-17 606</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>129 938</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	129 938	0

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avgifts- och hyresfordringar	2 988	5 971
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>2 988</b>	<b>5 971</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förutbetalda försäkringspremier	154 756	148 806
Förutbetalda driftkostnader	18 161	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	92 903
Förutbetald kabel-tv-avgift	14 438	14 362
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	4 464	311
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	45 254	21 951
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>237 073</b>	<b>278 333</b>

**Not 14 Övriga kortfristiga placeringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristiga placeringar hos Handelsbanken	2 019 000	3 797
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2 019 000</b>	<b>3 797</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	662 374	5 906 918
Placeringskonto	3 000 000	0
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>3 662 374</b>	<b>5 906 918</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	43 584 683	43 633 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-97 756	-440 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-29 604 427	-9 751 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>13 882 500</b>	<b>33 442 500</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	4,50%	2024-03-30	9 751 000,00	0,00	48 817,00	9 702 183,00
STADSHYPOTEK	0,89%	2024-12-01	20 000 000,00	0,00	0,00	20 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,08%	2025-12-01	13 882 500,00	0,00	0,00	13 882 500,00
<b>Summa</b>			<b>43 633 500,00</b>	<b>0,00</b>	<b>48 817,00</b>	<b>43 584 683,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 97 756 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld.

*Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Stadshypotek handelsbanken lån om 9 702 183 kr och 20 000 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.*

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Upplupna räntekostnader	29 745	28 145
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	111 759
Upplupna elkostnader	116 756	191 793
Upplupna vattenavgifter	37 148	30 498
Upplupna värmekostnader	113 733	93 114
Upplupna kostnader för renhållning	23 486	22 103
Upplupna revisionsarvoden	30 800	17 696
Upplupna styrelsearvoden	141 671	128 792
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 625	1
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	49 966
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	288 383	601 553
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>784 347</b>	<b>1 275 419</b>

**Not Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Företagsinteckning	64 150 000	64 150 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

## Styrelsens underskrifter

Eskilstuna 2024-03-21

Ort och datum

Monica Azzari

Monica Azzari

Gudrun Nyqvist

Gudrun Nyqvist

Gunilla Kjellemar

Gunilla Kjellemar

Conny Mobeck

Conny Mobeck

Jenny Ekberg

Jenny Ekberg

Mazars AB

Eskilstuna den 25 mars 2024

Martin Dagermark

Martin Dagermark  
Auktoriserad revisor

Gert Johansson

Gert Johansson  
Förtroendevald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Nattviolen 9  
Org. nr 716424-0645

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Nattviolen 9 för år 2023.

Enligt vår 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 och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra 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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Nattviolen 9 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Nattviolen 9 enligt god revisionsssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2024



Martin Dagermark  
Auktoriserad revisor



Gert Johansson  
Förtroendevald revisor