

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:



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

S

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 balansomsättning.

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

	Belopp i kr
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

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
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

3

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<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
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit		238	-
Övriga skulder till kreditinstitut	5	7 247 796	7 521 860
Summa långfristiga skulder		7 248 034	7 521 860
Kortfristiga skulder			
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 beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
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
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 726 314	17 726 314
	17 726 314	17 726 314
Ackumulerade 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