

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

RB BRF Nattugglan 18
Org nr: 7020027038



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Nattugglan 18
får härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
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 är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 16% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån enligt god redovisningssed.

I resultatet ingår avskrivningar med 395 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 349 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Nattugglan 18 i Stockholms kommun. På fastigheten finns en byggnad med 66 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1981-1983. Fastighetens adress är Åsögatan 101-109 i Stockholm.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Fastigheten är upplåten med tomträtt genom ett tomträttsavtal med Stockholms kommun. Tomträttsavtalet kommer att höjas till 1 555 200 kr per år from 2026-07-01. Under åren fram till dess kommer avgälden att höjas succesivt.



Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	12
3 rum och kök	35
4 rum och kök	12
5 rum och kök	7
Totalt	66

**Fördelningen visar ursprunglig lägenhetsfördelning.*

Över tid har en del lägenheter byggts om med färre eller flera rum.

Dessutom tillkommer	Antal
Garage	49 varav 16 elplatser
Lokal	1

Total tomtarea	3 494 m ²
Total bostadsarea	5 518 m ²
Total lokalarea	1 469 m ²

Årets taxeringsvärde	258 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	258 000 000 kr

Intäkter från lokalhyror utgör ca 19 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Stockholm. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning, verksamhetsservice	Riksbyggen
Fjärrvärme	Stockholm exergi
Fastighetsel	Fortum Market, Ellevio
Vatten, avlopp, sophantering	Stockholm vatten och avfall
Fläktsystem	Svensk Ventilationsservice
Fjärrövervakning driftsystem	KTC
Fastighetsjour	Securitas
Grovsopor	Remondis
Lokalvård	Kanitas städ
Trädgårdsskötsel	PHM trädgård AB
Passersystem	Söderlås
Hisservice	Hissen AB
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Ownit
Förskolan	TP Förskolor AB
Skadedjursbekämpning	Xpert Bekämpning Sverige AB
Kommunikationstjänst	Boappa AB
Revision	BoRevision

Nattugglan GA:1 Garageuppfart

Kostnaden beräknas enligt delägarförvaltningsavtal från 2004.

Nattugglan GA:2 Gården

Andelstal: Nattugglan 18: 50%, Nattugglan 14 (Vasakronan): 20%, Nattugglan 11 (Stiftelsen Romersk-Katolska kyrkan i Sverige): 20% & Nattugglan 15 (Katolska domkyrkoförsamlingen): 10%. Kostnaden fördelas enligt delägaravtal från 2020.

5 garageplatser ägs av Romersk-Katolska kyrkan i Sverige. Avtalet från 1984 reglerar att ovanstående betalar 7% av garagets samtliga drift- och underhållskostnader.

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 241 tkr och planerat underhåll för 634 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 700 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll	År
Renovering av värmesystem	2017
Tätning av balkongplatta	2017
VA	2018
Värme	2018
Markytor	2018
Ventilation	2019
Byte linoleummattor uppgångar	2019
Portar	2019
Tvättmaskinsutrustning	2020
Stamspolning	2020
Låssystem	2020
Klinker i tvättstuga	2021
Lagning av fasad, östra	2021
Brandluckor, fönstermålning	2022

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Garage	3587 50
Kök	85 885
Ballofixer	73 456
Hiss	68 671
OVK	46 800



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Henrik Bergqvist	Ordförande	Stämman
Elisabet Remander	Sekreterare	Stämman
Karin Shamloo Ekblad	Vice ordförande	Stämman
Matts Lundberg	Ledamot	Stämman
Johan Gustafsson	Ledamot	Stämman
Roberto Munoz Alvarado*	Ledamot	Stämman
Karin Kihlert	Ledamot Riksbyggen	Stämman

*Avgick 31/7

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Stefan Kragh	Suppleant	Stämman
Theo Tsappos	Suppleant	Stämman
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Joakim Mattsson	Extern revisor	Stämman
Gunilla Finn	Förtroendevald revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av
Mattias Hedberg	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Henrik Linsten	Stämman
Magnus Österberg	Stämman

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



Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Stockholms kommun höjer den årliga tomträttsavgälden mellan 2022-07-01 och 2032-06-30 till 1 480 200 kr. Det är en knapp fördubbling jämfört med 10-årsperioden tidigare. Höjningen slår igenom stegvis under fyra år. År 2024 blir avgiften 1 368 700 kr jämfört med 800 300 kr år 2021.

Månadsavgifterna har höjts med 10% från 1/2 2023. Bashyran för garageplatser likaså. Tillägget för elplats är oförändrat.

Ytterligare en höjning på 20% gjordes från 1/1 2024.

Avtalet med förskolan har förhandlats om.

Föreningen har ersatt fastighetsdriften från Riksbyggen med enskilda avtal med Stockholm Exergi, KTC, Svensk Ventilationsservice och Securitas. Detta beräknas sänka våra kostnader med 80 000 per år.

Trasiga vattenavstängningsventiler för de vertikala stammarna vatten har byts ut. Ballofixer har renoverats, bytts ut och lagts till i varje lägenhet så det numera går att stänga av vattnet per lägenhet.

De nedre hissdörrarna har målats om och de i 103:an försetts med sparkplåtar.

Betongpelare i garaget har renoverats.

Köket i föreningslokalen har renoverats.

Pergolan har renoverats.

Föreningen har börjat använda Boappa för kommunikation med och mellan medlemmar samt för bokning av gym, bastu, föreningslokal och pergola. 58 av 66 lägenheter har skaffat konto på Boappa.

Föreningen har haft vår- och höstprojektdagar samt 40-årsjubileumsfest och glöggfest.

Föreningslokalen har varit bokad 135 gånger under 2023.

Gymmet har varit bokat 716 timmar och bastun 129 timmar under 2023 räknat från juni när vi började boka i Boappa.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 100 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 3 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 98 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 20%. Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 682 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i kr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	5 389 341	4 594 957	4 261 970	4 314 455	4 760 377
Resultat efter finansiella poster	-45 969	-396 459	877 898	2 430 230	343 187
Soliditet %	51	51	51	49	41
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	67	62	56	45	68
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	690	583	527	528	632
Driftkostnader kr/kvm	620	624	460	396	485
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	529	499	432	371	416
Energikostnad kr/kvm	157	161	137	116	128
Sparande kr/kvm	141	124	209	428	174
Ränta kr/kvm	44	18	12	29	32
Skuldsättning kr/kvm	2 237	2 287	2 361	2 434	2 937
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 832	2 896	2 989	3 082	3 718
Räntekänslighet %	4,1	5,0	5,7	5,8	5,9

Upplysning vid förlust:

Förening har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 46 tkr vilket kräver en kommentar om hur föreningen ska klara framtiden. Styrelsen har inför kommande räkenskaps år beslutat om höja årsavgiften med 20% from 2024-01-01. Avskrivningar belastar även resultatet.



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:

Är 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.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 298 966	5 971 294	8 455 722	–396 459
Disposition enl. årsstämmobeslut			–396 459	396 459
Reservering underhållsfond		700 000	–700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–633 562	633 562	
Årets resultat				–45 969
Vid årets slut	3 298 966	6 037 732	7 992 825	–45 969

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	8 059 263
Årets resultat	–45 969
Årets fondreservering enligt stadgarna	–700 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	633 562
Summa	7 946 857

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **7 946 857**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 389 341	4 594 957
Övriga rörelseintäkter	Not 3	294 254	600 670
Summa rörelseintäkter		5 683 595	5 195 627
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 391 561	-4 358 110
Övriga externa kostnader	Not 5	-455 296	-542 510
Personalkostnader	Not 6	-199 440	-216 839
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-394 915	-394 915
Summa rörelsekostnader		-5 441 210	-5 512 374
Rörelseresultat		242 385	-316 747
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	1 980	27 874
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	19 930	15 148
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-310 264	-122 734
Summa finansiella poster		-288 354	-79 712
Resultat efter finansiella poster		-45 969	-396 459
Årets resultat		-45 969	-396 459



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	30 979 145	31 356 085
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	157 723	175 698
Summa materiella anläggningstillgångar		31 136 868	31 531 783
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	99 000	99 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		99 000	99 000
Summa anläggningstillgångar		31 235 868	31 630 783
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	0	1
Övriga fordringar	Not 15	22 727	22 289
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	676 877	668 614
Summa kortfristiga fordringar		699 604	690 904
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	1 830 585	1 938 636
Summa kassa och bank		1 830 585	1 938 636
Summa omsättningstillgångar		2 530 189	2 629 540
Summa tillgångar		33 766 057	34 260 323



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 298 966	3 298 966
Fond för yttre underhåll		6 037 732	5 971 294
Summa bundet eget kapital		9 336 698	9 270 260
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		7 992 825	8 455 722
Årets resultat		-45 969	-396 459
Summa fritt eget kapital		7 946 857	8 059 263
Summa eget kapital		17 283 554	17 329 523
SKULDER			
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	15 628 220	15 982 740
Leverantörsskulder	Not 19	152 648	324 088
Skatteskulder	Not 20	91 804	54 357
Övriga skulder	Not 21	4 996	5 276
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	604 834	564 339
Summa kortfristiga skulder		16 482 502	16 930 800
Summa eget kapital och skulder		33 766 057	34 260 323



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-45 969	-396 459
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	394 915	394 915
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	348 946	-1 544
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-8 700	-21 847
110Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-93 777	146 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten	246 469	122 714
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-110 117
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-110 117
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-354 520	-511 780
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-354 520	-511 780
Årets kassaflöde	-108 051	-499 183
Likvidamedel vid årets början	1 938 636	2 437 819
Likvidamedel vid årets slut	1 830 585	1 938 636
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. 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.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	115
Fiberinstallation	Linjär	30
Hissar	Linjär	20
Laddstolpar	Linjär	15
Laddstolpar	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.



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

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 762 136	3 158 991
Hyror, lokaler	1 010 136	876 660
Hyror, garage	409 074	375 484
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-2 511	-5 022
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 275	-1 804
Rabatter	-30 180	0
Bränsleavgifter, bostäder	35 861	46 175
Elavgifter	11 424	14 477
Debiterad fastighetsskatt-	196 676	129 996
Summa nettoomsättning	5 389 341	4 594 957

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	6 039	10 812
Erhållna statliga bidrag	73 372	0
Övriga rörelseintäkter	198 869	589 858
Försäkringsersättningar	15 974	0
Summa övriga rörelseintäkter	294 254	600 670

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	-633 562	-870 219
Reparationer	-240 867	-279 458
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-274 874	-270 254
Tomträttsavgäld	-1 294 450	-1 029 000
Försäkringspremier	-124 800	-111 312
Kabel- och digital-TV	-94 337	-90 845
Återbäring från Riksbyggen	3 000	4 100
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 858	-32 172
Serviceavtal	-43 297	-9 550
Obligatoriska besiktningar	-9 391	-34 622
Övriga utgifter, köpta tjänster	-69 459	0
Snö- och halkbekämpning	-2 500	-9 525
Förbrukningsinventarier	-12 477	-58 734
Vatten	-179 160	-145 535
Fastighetsel	-314 798	-450 872
Uppvärmning	-604 049	-530 736
Sophantering och återvinning	-196 796	-185 262
Förvaltningsarvode trädgårdsskötsel	-109 570	-90 899
Förvaltningsarvode inre skötsel	-181 316	-163 215
Summa driftskostnader	-4 391 560	-4 358 110



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-310 525	-295 590
IT-kostnader	-1 293	-145
Arvode, yrkesrevisorer	-24 000	-22 000
Övriga försäljningskostnader	-619	-1 800
Övriga förvaltningskostnader	-68 690	-54 888
Kreditupplysningar	-694	-993
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-6 038	-9 419
Telefon och porto	-985	-562
Medlems- och föreningsavgifter	-7 380	-8 462
Konsultarvoden	-30 463	-144 833
Bankkostnader	-4 609	-3 820
Summa övriga externa kostnader	-455 296	-542 510

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-94 748	-94 748
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-71 093	-94 873
Övriga kostnadsersättningar	-750	0
Sociala kostnader	-32 849	-27 218
Summa personalkostnader	-199 440	-216 839

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-362 798	-362 798
Avskrivning Anslutningsavgifter	-14 142	-14 142
Avskrivning Installationer	-17 975	-17 975
Summa avskrivningar materiella anläggningstillgångar	-394 915	-394 915

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	0	18 370
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	1 980	9 504
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	1 980	27 874



Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	19 458	15 118
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	0
Övriga ränteintäkter	438	30
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	19 930	15 148

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-310 264	-122 734
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-310 264	-122 734

Not 11 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	41 556 562	41 556 562
Anslutningsavgift, Fiber	424 250	424 250
	41 980 812	41 980 812
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	41 980 812	41 980 812

Akkumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader, byggnadsinventarier och tillkommande utgifter	-10 525 735	-10 162 936
Anslutningsavgifter	-98 993	-84 851
	-10 624 728	-10 247 787

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-362 798	-362 798
Årets avskrivning anslutningsavgifter, Fiber	-14 142	-14 142
	-376 940	-376 940

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-11 001 668	-10 624 727
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

	30 979 145	31 356 084
--	-------------------	-------------------

Varav

Byggnader	30 668 029	31 030 827
Anslutningsavgifter, Fiber	311 116	325 257



Taxeringsvärden

Bostäder	241 000 000	241 000 000
Lokaler	17 000 000	17 000 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>90 600 000</i>	<i>90 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>167 400 000</i>	<i>167 400 000</i>

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	265 531	265 531
Installationer, laddstolpar	214 564	104 447
	480 095	369 978
Årets anskaffningar		
Installationer, laddstolpar	0	110 117
	0	110 117
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	480 095	480 095
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-265 531	-265 531
Installationer	-38 866	-20 890
	-304 397	-286 421
Årets avskrivningar		
Installationer	-17 975	-17 975
	-17 975	-17 975
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-265 531	-265 531
Installationer	-56 841	-38 866
	-322 372	-304 397
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-322 372	-304 397
Restvärde enligt plan vid årets slut	157 723	175 698
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	157 723	175 698

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Andra långfristiga fordringar	99 000	99 000
Summa andra långfristiga fordringar	99 000	99 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	0	1
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	0	1

Not 15 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	22 727	22 289
Summa övriga fordringar	22 727	22 289

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	148 771	124 800
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	73 898
Förutbetald kabel-tv-avgift	0	13 668
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	195 306	141 823
Förutbetald tomträttsavgäld	332 800	314 425
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	676 877	668 614

Not 17 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Bankmedel	1 228 774	310 418
Transaktionskonto	601 812	1 628 218
Summa kassa och bank	1 830 585	1 938 636



Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	15 628 580	15 982 740
Lån som omförhandlas under komma räkenskapsår	-15 628 580	-15 982 740
Långfristig skuld vid årets slut	0	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB	4,56%	2024-12-28	6 447 580,00	0,00	0,00	6 447 580,00
SEB	4,56%	2024-12-28	3 087 580,00	0,00	0,00	3 087 580,00
SEB	4,56%	2024-12-28	6 447 580,00	0,00	354 520,00	6 093 060,00
Summa			15 982 740,00	0,00	354 520,00	15 628 220,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår), 15 628 220 kr. Lånen redovisas som kortfristig skuld enligt god redovisningssed trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed

Not 19 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	133 733	204 424
Ej reskontraförda leverantörsskulder	18 915	119 664
Summa leverantörsskulder	152 648	324 088

Not 20 Skatteskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	91 804	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	270 254
Debiterad preliminärskatt	0	-215 897
Summa skatteskulder	91 804	54 357

Not 21 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld för moms	3 346	2 526
Skuld sociala avgifter och skatter	1 650	2 750
Summa övriga skulder	4 996	5 276



Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	14 583	9 429
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	10 960
Upplupna elkostnader	35 260	71 599
Upplupna vattenavgifter	29 929	26 967
Upplupna värmekostnader	89 924	79 916
Upplupna kostnader för renhållning	47 469	44 176
Upplupna revisionsarvoden	22 750	22 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	334	337
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	364 585	298 955
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	604 834	564 339

Not Ställda säkerheter	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	35 834 000	35 834 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Stockholm

Datum enligt digital signatur

Henrik Bergqvist

Elisabet Remander

Karin Shamloo Ekblad

Johan Gustafsson

Matts Lundberg

Karin Kihlert

Vår revisionsberättelse har lämnats

BoRevison

Joakim Mattsson
Extern revisor

Gunilla Finn-Widlert
Förtroendevald revisor



Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har

en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten. Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år. För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Nattugglan 18

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Nattugglan 18 i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

