

Årsredovisning

för

Brf Nattviolen 9

716424-0645

Räkenskapsåret
2024

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Styrelsen för Brf Nattviolen 9 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information 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.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (199:1229) 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. Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Styrelsen och övriga funktionärer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-04-29 samt en extra stämma 2024-09-18 och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter

Monica Azzarri	Ordförande	2025
Gudrun Nyqvist	Sekreterare	2025
Gunilla Kjellmar	Vice ordförande	2026
Anna-Stina Lindkvist	Ledamot	2026
Martin Stenvinkel	Ledamot	2025

Valda t.o.m. årsstämman

Styrelsesuppleanter

Lars Liberg	Suppleant	2025
Conny Mobeck	Suppleant	2025
John Ringkvist	Suppleant	2025

Valda t.o.m. årsstämman

- Föreningens firma tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Ordinarie revisorer

Martin Dagermark	Forvis Mazars AB	2025
Rosalie Brondén	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter

Johan Pettersson		2025
------------------	--	------

Valberedning

Ann-Britt Pettersson	Sammanställande	2025
Inger Holmén		2025
Carina Ekholm		2025

Fastigheter

Föreningen äger fastigheten Nattviolen 9 i Eskilstuna Kommun. På fastigheten finns byggnader med 159 lägenheter uppförda 1992 samt centralgarage och parkeringsplatser. Fastighetens adress är Afeltsgatan 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.

Antal	Typ
1	1 rum och kök
75	2 rum och kök
43	3 rum och kök
32	4 rum och kök
8	5 rum och kök

	Dessutom tillkommer
14	p-platser
156	garageplatser

Total tomtarea	9 590 kvm
Bostäder	
bostadsrätt	12 154 kvm
Total bostadsarea	12 154 kvm

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årets resultat visar en vinst på 967 384 kr.

Under året har ett serviceavtal tecknats avseende passagesystemet. Hissavtalet har utökats omfattande även digitalt larmsystem. Energibesparing gällande inkoppling av varmvatten till tvättmaskinerna.

Avtalet med Riksbyggen är avslutat och ett nytt är upprättat med Egeryds Fastighetsförvaltning fr.o.m. 2024-01-01. Plan för yttre skötsel är upprättad.

Styrelsen har genomfört en utbildningsdag.

Årsavgifter

I mars 2024 höjdes årsavgifterna med 5%. 2025-01-01 höjs årsavgifterna med 7%.

Reparationer

Reparation av läcka på tak Afeltsgatan 5A samt reparation av vattenskadad lägenhet på grund av takläckaget. Även taket på Kyrkogårdsgatan 2A-B har reparerats. P.g.a. detta har en takinspektion utförts under våren.

Städning av garage samt åtgärdat infart till garageport och förslitning på garagegolv.

Justering av entrédörrar/lås.

Beskärning av rönnar (allégata).

Inlett inspektion av garagetak.

Underhållsplan

Avsättningar till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens underhållsplan.

Årets avsättning har i bokslutet skett med 0 kr. Årets uttag från fonden avser byte av tvättutrustning samt tak och uppgår till 139 239 kr.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Ett takbyte kommer att ske på samtliga fyra tak under första halvåret 2025.

Medlemsinformation

Medlemmar vid årets början	214
Under året avgående medlemmar	17
Under året tillkommande medlemmar	16
Medlemmar vid årets slut	213

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 12 (13) st överlåtelse skett.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras säljaren en överlåtelseavgift på 2,5% av gällande prisbasbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1% av gällande prisbasbelopp per lån.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 862	8 352	7 672	7 622
Rörelsens intäkter	8 867	8 410	7 738	7 638
Resultat efter finansiella poster	967	-39	-313	30
Balansomslutning	84 035	82 758	83 367	88 590
Årets kassaflöde	2 962	-229	410	0
Kassalikviditet (%)	37,8	19,5	52,4	66,0
Soliditet (%)	46,4	45,9	45,7	43,0
Årsavgift kr/kvm	663	625	569	569
Årsavgift andel i % av totala intäkter	91	90	89	91
Energikostnad kr/kvm	179	179	166	142
Underhållsfond kr/kvm	2 134	2 145	2 208	2 087
Reservering till underhållsfond kr/kvm	0	0	173	58
Sparande kr/kvm	255	219	183	174
Ränta kr/kvm	63	61	31	16
Skuldsättning kr/kvm	3 578	3 586	3 590	3 621
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	3 578	3 586	3 590	3 621
Räntekänslighet	5	6	6	6

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser*	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2023-12-31	1 214 952	3 878 722	26 075 628	6 895 174	-39 294
Balansering fg. års resultat				-39 294	39 294
Årets uttag ur yttre fond			-139 239	139 239	
Årets resultat					<u>967 384</u>
Eget kapital 2024-12-31	1 214 952	3 878 722	25 936 389	6 995 119	967 384

* Medlemsinsatser = Insatskapital + Upplåtelseavgifter

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	6 855 879
Ianspråkstagande av underhållsfond	139 239
årets vinst	967 384
	7 962 502

disponeras så att	
i ny räkning överföres	7 962 502
	7 962 502

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	8 846 360	8 351 968
Övriga intäkter		20 496	58 350
		8 866 856	8 410 318
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-4 095 656	-4 606 066
Övriga kostnader	4	-1 065 496	-1 093 423
Personalkostnader	5	-181 202	-173 365
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6, 7	-1 988 640	-1 943 795
		-7 330 994	-7 816 649
Rörelseresultat		1 535 862	593 669
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		202 696	110 859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-771 175	-743 821
		-568 479	-632 962
Resultat efter finansiella poster		967 383	-39 293
Resultat före skatt		967 383	-39 293
Årets resultat		967 384	-39 294

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	74 640 882	76 617 709
Inventarier, verktyg och installationer	7	118 125	129 938
		74 759 007	76 747 647
Summa anläggningstillgångar		74 759 007	76 747 647
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	1 190
Avgifts- och hyresfordringar		298 465	1 798
Övriga fordringar		199 196	88 891
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	421 997	237 073
		919 658	328 952
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	2 019 000
		0	2 019 000
<i>Kassa och bank</i>	9	8 643 728	3 662 374
Summa omsättningstillgångar		9 563 386	6 010 326
SUMMA TILLGÅNGAR		84 322 393	82 757 973

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

1 214 952

1 214 952

Upplåtelseavgifter

3 878 772

3 878 772

Fond för yttre underhåll

25 936 389

26 075 628

31 030 113

31 169 352

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

6 995 118

6 895 173

Årets resultat

967 384

-39 294

7 962 502

6 855 879

Summa eget kapital

38 992 615

38 025 231

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

20 000 000

13 882 500

Summa långfristiga skulder

20 000 000

13 882 500

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

10, 11

23 486 927

29 702 183

Leverantörsskulder

494 364

321 784

Aktuella skatteskulder

25 918

38 692

Övriga skulder

10 002

3 236

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

1 312 567

784 347

Summa kortfristiga skulder

25 329 778

30 850 242

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

84 322 393

82 757 973

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		967 384	-39 294
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 988 640	1 943 795
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		2 956 024	1 904 501
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kortfristiga fordringar		-590 705	-22 359
Förändring av kortfristiga skulder		694 792	-520 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten		3 060 111	1 361 501
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-1 542 023
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-1 542 023
Finansieringsverksamheten			
Amorteringar		-97 756	-48 817
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-97 756	-48 817
Årets kassaflöde		2 962 355	-229 339
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		5 681 375	5 910 714
Likvida medel vid årets slut		8 643 729	5 681 375

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen och redovisas som omföring i Eget kapital samma år.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

För byggnaden tillämpas viktad avskrivning, baserad på komponenternas värde enligt en modell.

Fordringar

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

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Summa eget kapital delat med totala tillgångar. Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel.

Likviditet

Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder. Visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga.

Årsavgift/kvm

Årsavgift definieras (årsavgift + avgifter som ej är valbart ex digitala tjänster)/Bostadsrättsyta.

Årsavgift/totala intäkter

Årsavgifternas andel i % av de totala rörelseintäkterna visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter består av årsavgifter.

Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm totalyta

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med total intäktsgenererade yta.

Sparande/kvm totalyta

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) /totalyta.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten)/totalyta.

Räntekänslighet i %

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1%.

Not Övriga upplysningar

Till följd av byte av förvaltare fr.o.m 2024-01-01 så är vissa delar inte jämförbara mot föregående år i årsredovisningen då en del konton klassificeras olika.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	8 057 502	7 600 516
Hysesintäkter lokaler ej momsregistrerade	0	51 271
Hysesint garage/p-platser	700 600	744 298
Hysesintäkter lokaler momsfri	50 958	0
Hyses- och avgiftsbortfall garage	0	-50 459
Debiterad el laddstolpe	20 826	6 342
Intäkter Securitas P-avgift	16 475	0
	8 846 361	8 351 968

Not 3 Driftskostnader

	2024	2023
Reparationer	563 428	301 654
Underhåll	139 239	758 244
Fastighetsel	1 033 415	1 030 405
Fastighetsavgift/skatt	297 770	291 251
Fastighetsförsäkringar	154 756	148 806
Fastighetsskötsel utöver avtal	89 423	146 870
Systematiskt brandskyddsarbete	0	58 809
Serviceavtal	172 169	175 802
Hissbesiktning	33 814	12 874
Jourutryckning	28 472	0
Snöröjning och sandning	75 486	164 058
Fjärrvärme	703 834	720 821
Vatten	435 112	430 061
Sophämtning	216 732	256 064
Trädgård	48 915	0
Kabel-TV	57 641	57 600
Förbrukningsinventarier	45 451	52 748
	4 095 657	4 606 067

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Övrigt	39 578	0
Programvaror	10 729	0
Kreditupplysning	2 638	172
Pantförskrivningsavgifter	0	23 782
Kontorsmateriel	0	17 304
Trycksaker	0	7 745
Telekommunikation	2 835	2 549
Datakommunikation	45 464	13 249
Inkasso/betalningsföreläggande	45	0
Förvaltningskostnader	745 440	878 716
Övriga förvaltningskostnader	93 140	17 364
Föreningskostnader	20 919	0
Ersättningar till revisor	35 950	43 429
IT-tjänster	0	2 447
Konsultarvoden	50 868	55 000
Bankkostnader	6 378	6 569
Övriga externa tjänster	11 512	10 350
Föreningsavgifter	0	9 330
Medlemsavgifter	0	3 915
Lokalhyra	0	1 500
	1 065 496	1 093 421

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2024	2023
Styrelsearvode	111 900	90 000
Arvode vicevärd/internrevisor	45 000	59 600
Övriga kostnadsersättningar och förmåner	244	1 934
Arbetsgivaravgifter	24 058	21 831
	181 202	173 365

Not 6 Byggnader och mark

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	121 967 461	120 567 059
Årets anskaffningar	0	1 400 402
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	121 967 461	121 967 461
Ingående avskrivningar	-45 349 752	-43 417 641
Årets avskrivningar	-1 976 827	-1 932 111
Utgående ackumulerade avskrivningar	-47 326 579	-45 349 752
Utgående redovisat värde	74 640 882	76 617 709
Taxeringsvärden byggnader	146 812 000	146 812 000
Taxeringsvärden mark	57 048 000	57 048 000
	203 860 000	203 860 000
Bokfört värde byggnader	64 140 882	66 117 709
Bokfört värde mark	10 500 000	10 500 000
	74 640 882	76 617 709

Not 7 Installationer

	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	159 227	17 606
Inköp	0	141 621
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	159 227	159 227
Ingående avskrivningar	-29 289	-17 605
Årets avskrivningar	-11 813	-11 684
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 102	-29 289
Utgående redovisat värde	118 125	129 938

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	161 718	154 756
Förutbetalt förvaltningsarvode	195 626	0
Förutbetalda driftskostnader	19 343	18 161
Förutbetald kabel-tv avgift	14 412	14 438
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 898	45 254
Förutbetaldkostnad bredbandsanslutning	0	4 464
	421 997	237 073

Not 9 Kassa och Bank

	2024-12-31	2023-12-31
Företagskonto/checkkonto/affärskonto	2 341 852	580 457
Placeringskonto	6 297 856	3 078 021
SBAB	4 020	3 896
	8 643 728	3 662 374

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek	1,08	2025-12-01	13 882 500	13 882 500
Stadshypotek	3,0	2025-03-28	9 604 427	9 702 183
Stadshypotek	2,66	2028-12-01	20 000 000	20 000 000
			43 486 927	43 584 683

Långfristig del: 20 000 000 kr

Kortfristig del: 23 486 927 kr

Som kortfristig del av lån räknas amortering och lån med bindningstid kortare än ett år.

Förutsatt att lånen förnyas beräknas skulden till kreditgivare om fem år uppgå till 42 998 147 kr.

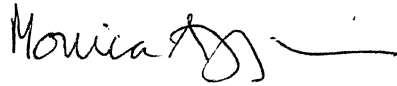
Not 11 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	64 150 000	64 150 000
	64 150 000	64 150 000

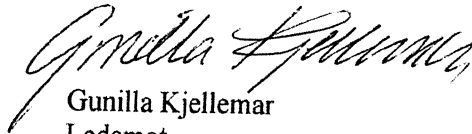
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda intäkter	793 727	288 383
Upplupen Ränta	56 151	29 745
Upplupen revisionskostnad	32 000	30 800
Upplupen elkostnad	116 628	116 756
Upplupen vattenkostnad	37 299	37 148
Upplupna kostnader uppvärmning	82 250	113 733
Upplupna kostnader renhållning	19 511	23 486
Upplupet styrelsearvode	135 000	141 671
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 625
Upplupna lagstadgade sociala och andra avgifter	40 000	0
	1 312 567	784 347

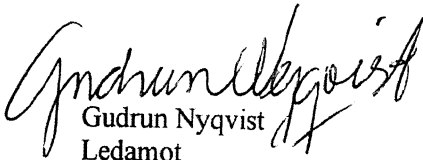
Eskilstuna 2025-04-01



Monica Azzarri
Ordförande



Gunilla Kjellemar
Ledamot



Gudrun Nyqvist
Ledamot



Martin Stenvinkel
Ledamot



Anna-Stina Lindkvist
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-02



Martin Dagermark
Auktoriserad revisor
Forvis Mazars AB



Rosalie Brondén
Förtroendevald revisor