

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

RB BRF Nattugglan 18
Org nr: 702002-7038





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Nattugglan 18
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 443 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -389 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 18 % 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

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning, verksamhetsservice	Riksbyggen
Fjärrvärme	Stockholm exergi
Fastighetsel	Fortum, Ellevio
Vatten, avlopp, sophantering	Stockholm vatten och avfall
Fläktsystem	Svensk ventilationsservice
Fjärrövervakning driftsystem	KTC
Fasighetsjour	Securitas
Grovsopor	Remondis
Lokalvård	Kanitas städ
Trädgårdsskötsel	PHM Trädgård
Passersystem	Söderlås
Hisservice	Hissen AB
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Ownit
Förskolan	TP Förskolor
Skadedjursbekämpning	Xpert Bekämpning Sverige
Kommunikationstjänst	Boappa
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 299 tkr och planerat underhåll för 1 551 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 2 700 tkr.

Tidigare utfört underhåll	År
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
Garage	2023
Kök	2023
Hiss	2023
OVK	2023

Årets utförda underhåll	
Beskrivning	Belopp
Gym	78 750
Avfuktare tvättstuga	54 246
Byte av ballofixer	44 002
Ventilation, byte av motor, lager, frekvensomvandlare samt frekvensomriktare	125 000
Ventilationsåtgärder	94 086
Rengöring av ventilationskanaler	188 609
Fasadarbeten, burspråk samt målning av täckplåtar	118 228
Renovering gård	673 501
Garageramp	175 000



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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Henrik Bergqvist	Ordförande	2026
Elisabet Remander	Ledamot	2025
Johan Gustafsson	Ledamot	2025
Matts Lundberg	Ledamot	2026
Theo Tsappos	Ledamot	2025
Karin Shamloo Ekblad	Ledamot	2026
Karin Kihlert	Ledamot Riksbyggen	2025

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Loth Hammar	Suppleant	2026
Stefan Kragh	Suppleant	2025
Viktor Waldén	Suppleant Riksbyggen	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Joakim Mattsson	Extern revisor	2025
Maria Hernandez Ramos	Förtroendevald revisor	2025

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Gunilla Finn	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Björn Näsvall	2025
Magnus Österberg	2025

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stockholms kommun höjer den årliga tomträttsavgälden mellan 2022-07-01 och 2032-06-30 till 1 555 200 kr. Det är en knapp fördubbling jämfört med 10-årsperioden tidigare. Höjningen slår igenom stegvis under fyra år. År 2025 blir avgiften 1 443 200 kr jämfört med 800 300 kr år 2021.

Föreningen höjde årsavgiften med 20% från förste januari 2024.

Föreningen har antagit nya stadgar, som anpassats efter ny lagstiftning. Detta skedde på ordinarie föreningsstämma samt på en extra föreningsstämma.

Föreningen har övergått från vicevärd boende i föreningen till att köpa fastighetsdrift av FT Drift.

Golvet i garagedriften har fått ny beläggning.

Gymmet har renoverats.

Marksten på gården har bytts ut förutom närmast kyrkan pga deras renovering. Där kommer den att bytas ut så snart tjälen gått ur jorden. Föreningen har stått för halva kostnaden. Resterande har övriga medlemmar av gemensamhetsanläggningen stått för.

Föreningen fick underkänd OVK 2023. De kritiska anmärkningarna åtgärdades 2024, men nya brister upptäcktes. Att lösa dessa blir ett viktigt fokus 2025.

En trapp till trädgårdsredskapsboden har monterats.

Föreningen tecknade avtal för att sätta upp fasadreklam på fasaden mot Götgatan. Det blev dock ingen reklam eftersom vi inte fick bygglov.

Föreningen använder Boappa för kommunikation med och mellan medlemmar samt för bokning av gym, bastu, föreningslokal och pergola. 60 av 66 lägenheter har skaffat konto på Boappa.

Föreningen har haft vår- och höstprojektdagar samt kräftskiva och gårdsglögg.

Under 2024 har föreningslokalen varit bokad 111 dagar, gymmet 1 256 timmar, bastun 277 timmar och pergolan 37 dagar.

I övrigt har inga händelser inträffat under räkenskapsåret som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 98 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 97 personer. Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st.)

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgiften höjdes senast 2024-01-01 med 20%. Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 824 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 tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	6 284	5 395	4 606	4 279	4 322
Resultat efter finansiella poster	-832	-46	-396	878	2 430
Soliditet %	50	51	51	51	49
Likviditet %	19	15	16	40	29
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	71	67	62	56	45
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	834	690	583	527	528
Driftkostnader kr/kvm	828	629	624	460	396
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	606	538	499	432	371
Energikostnad kr/kvm	167	157	161	137	116
Sparande kr/kvm	167	141	124	209	428
Ränta kr/kvm	95	44	18	12	29
Skuldsättning kr/kvm	2 186	2 237	2 287	2 361	2 434
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	2 768	2 832	2 896	2 989	3 082
Räntekänslighet %	3,3	4,1	5,0	5,7	5,8

Uppllysning vid förlust:

Föreningen har för räkenskapsåret ett negativt resultat på 832 tkr vilket innebär att en kommentar behöver lämnas om hur föreningen ska klara framtida ekonomiska åtaganden. Föreningen har under året utfört underhåll för 1 551 tkr vilket är långt över föreningens genomsnittliga kostnad för underhåll. Resultatet för året belastas även av avskrivningar på 433 tkr vilka inte påverkar föreningens likviditet. Med bakgrund i ovan bedömer styrelsen föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden som tillräcklig och årets förlust påverkar inte den här möjligheten.

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) delat med 100. 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	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	3 298 966	6 037 732	7 992 825	–45 969
Disposition enl. årsstämmobeslut			–45 969	45 969
Reservering underhållsfond		2 700 000	–2 700 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		–1 551 422	1 551 422	
Årets resultat				–832 024
Vid årets slut	3 298 966	7 186 310	6 798 278	–832 024

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 946 857
Årets resultat	–832 024
Årets fondreservering enligt stadgarna	–700 000
Extra fondreservering	–2 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 551 422
Summa	5 966 255

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **5 966 255**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	6 283 841	5 395 380
Övriga rörelseintäkter	Not 3	220 745	288 215
Summa rörelseintäkter		6 504 586	5 683 595
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−5 787 607	−4 391 560
Övriga externa kostnader	Not 5	−248 615	−455 295
Personalkostnader	Not 6	−226 336	−199 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−443 095	−394 915
Summa rörelsekostnader		−6 705 653	−5 441 210
Rörelseresultat		−201 067	242 385
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 980
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	35 324	19 930
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−666 281	−310 264
Summa finansiella poster		−630 957	−288 354
Resultat efter finansiella poster		−832 024	−45 969
Årets resultat		−832 024	−45 969



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	30 554 025	30 979 145
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	139 748	157 723
Summa materiella anläggningstillgångar		30 693 773	31 136 868
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 13	99 000	99 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		99 000	99 000
Summa anläggningstillgångar		30 792 773	31 235 868
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 14	137 750	0
Övriga fordringar	Not 15	32 796	22 727
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	1 086 073	676 877
Summa kortfristiga fordringar		1 256 619	699 604
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	863 227	1 830 585
Summa kassa och bank		863 227	1 830 585
Summa omsättningstillgångar		2 119 846	2 530 189
Summa tillgångar		32 912 618	33 766 057



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	3 298 966	3 298 966
Fond för yttre underhåll	7 186 309	6 037 732
Summa bundet eget kapital	10 485 275	9 336 698
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	6 798 279	7 992 825
Årets resultat	–832 024	–45 969
Summa fritt eget kapital	5 966 255	7 946 857
Summa eget kapital	16 451 530	17 283 554
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 18	0
Summa långfristiga skulder	5 384 020	0
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	9 889 680	15 628 220
Leverantörsskulder	Not 19	152 648
Skatteskulder	Not 20	91 804
Övriga skulder	Not 21	4 996
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22	604 834
Summa kortfristiga skulder	11 077 069	16 482 502
Summa eget kapital och skulder	32 912 618	33 766 057



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	-201 067	242 385
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	443 095	394 915
	242 028	637 300
Erhållen ränta	35 324	21 910
Erlagd ränta	-662 112	-305 110
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-384 760	354 100
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-557 015	-8 700
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	328 937	-98 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-612 839	246 469
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-354 520	-354 570
Upptagna lån	0	50
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-354 520	-354 520
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-967 359	-108 051
Likvida medel vid årets början	1 830 585	1 938 636
Likvida medel vid årets slut	863 227	1 830 585



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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	137
Fiberinstallation	Linjär	30
Hissar	Linjär	20
Värmeväxlare	Linjär	15
Fläktar, styr och regler	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 549 032	3 762 136
Hyrer, lokaler	1 125 156	1 010 136
Hyrer, garage	491 632	409 074
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-2 511
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-1 980	-3 275
Rabatter	-115 233	-30 180
Bränsleavgifter, bostäder	37 836	35 861
Elavgifter	19 371	11 424
Debiterad fastighetsskatt	170 004	196 676
Övriga ersättningar	8 023	6 039
Summa nettoomsättning	6 283 841	5 395 380

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Erhållna statliga bidrag	0	73 372
Övriga rörelseintäkter	203 733	198 869
Försäkringsersättningar	17 012	15 974
Summa övriga rörelseintäkter	220 745	288 215

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Underhåll	-1 551 422	-633 562
Reparationer	-299 168	-240 867
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-277 580	-274 874
Tomträttsavgäld	-1 368 700	-1 294 450
Försäkringspremier	-148 771	-124 800
Kabel- och digital-TV	-96 402	-94 337
Återbäring från Riksbyggen	300	3 000
Systematiskt brandskyddsarbete	-6 279	-8 858
Serviceavtal	-125 087	-43 297
Obligatoriska besiktningar	-111 880	-9 391
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 000	-69 459
Snö- och halkbekämpning	-3 125	-2 500
Förbrukningsinventarier	-37 209	-12 477
Vatten	-210 464	-179 160
Fastighetsel	-302 830	-314 798
Uppvärmning	-650 291	-604 049
Sophantering och återvinning	-242 744	-196 796
Förvaltningsarvode trädgårdsskötsel	-145 316	-90 899
Förvaltningsarvode inre skötsel	-196 065	-163 215
Förvaltningsarvode fastighetsjour	-4 574	0
Summa driftskostnader	-5 787 607	-4 391 560

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-118 875	-310 525
IT-kostnader	-13 714	-1 293
Arvode, yrkesrevisorer	-27 000	-24 000
Övriga försäljningskostnader	-2 062	-619
Övriga förvaltningskostnader	-30 613	-68 690
Kreditupplysningar	-1 725	-694
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 022	-6 038
Representation	-6 850	0
Kontorsmateriel	-19 954	0
Telefon och porto	-828	-985
Medlems- och föreningsavgifter	-8 981	-7 380
Konsultarvoden	-5 435	-30 463
Bankkostnader	-4 557	-4 609
Summa övriga externa kostnader	-248 615	-455 295

Not 6 Personalkostnader

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Styrelsearvoden	-106 702	-94 748
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-83 569	-71 093
Övriga kostnadsersättningar	0	-750
Sociala kostnader	-36 065	-32 849
Summa personalkostnader	-226 336	-199 440

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-410 978	-362 798
Avskrivning Anslutningsavgifter	-14 142	-14 142
Avskrivning Installationer	-17 975	-17 975
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-443 095	-394 915

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntetäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	0	1 980
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	0	1 980

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	34 509	19 458
Ränteintäkter från likviditetsplacering	719	0
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	96	34
Övriga ränteintäkter	0	438
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	35 324	19 930

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-664 852	-310 264
Övriga räntekostnader	-1 429	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-666 281	-310 264



Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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	-10 888 533	-10 525 735
Anslutningsavgifter	-113 134	-98 993
	-11 001 668	-10 624 728
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-410 978	-362 798
Årets avskrivning anslutningsavgifter, Fiber	-14 142	-14 142
	-425 120	-376 940
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 426 788	-11 001 668
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 554 025	30 979 145

Varav

Byggnader	30 257 051	30 668 029
Anslutningsavgifter, Fiber	296 974	311 116

Taxeringsvärden

Bostäder	241 000 000	241 000 000
Lokaler	17 000 000	17 000 000
Totalt taxeringsvärde	258 000 000	258 000 000
<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

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	265 531	265 531
Installationer, laddstolpar	214 564	214 564
	480 095	480 095
Årets anskaffningar		
Installationer, laddstolpar	0	0
	0	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	480 095	480 095
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-265 531	-265 531
Installationer	-56 841	-38 866
	-322 372	-304 397
Årets avskrivningar		
Installationer	-17 975	-17 975
	-17 975	-17 975
Akkumulerade avskrivningar		
Maskiner och inventarier	-265 531	-265 531
Installationer	-74 816	-56 841
	-340 347	-322 372
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-340 347	-322 372
Restvärde enligt plan vid årets slut	139 748	157 723
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer	139 748	157 723

Not 13 Andra långfristiga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Andra långfristiga fordringar	99 000	99 000
Summa andra långfristiga fordringar	99 000	99 000

Not 14 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kundfordringar	137 750	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	137 750	0

Not 15 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	32 796	22 727
Summa övriga fordringar	32 796	22 727

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	166 625	148 771
Förutbetalt förvaltningsarvode	45 827	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	13 885	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	508 186	195 306
Förutbetald tomträttsavgäld	351 550	332 800
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 086 073	676 877

Not 17 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Bankmedel	313 283	1 228 774
Transaktionskonto	549 944	601 812
Summa kassa och bank	863 227	1 830 585

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	15 273 700	15 628 220
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-354 520	-15 628 220
Lån som omförhnadlas under kommande räkenskapsår	-9 535 160	0
Långfristig skuld vid årets slut	5 384 020	0

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SEB		2025-03-20	6 093 060,00	-5 738 540,00	354 520,00	0,00
SEB	3,04%	2025-12-28	3 087 580,00	0,00	0,00	3 087 580,00
SEB	3,04%	2025-12-28	6 447 580,00	0,00	0,00	6 447 580,00
SEB	2,86%	2026-12-28	0,00	5 738 540,00	0,00	5 738 540,00
Summa			15 628 220,00	0,00	354 520,00	15 273 700,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns två lån med villkorsändringsdag under år 2025 (nästkommande räkenskapsår), på 9 535 160 kr. Lånen redovisas som kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånet inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.

Not 19 Leverantörsskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Leverantörsskulder	286 320	133 733
Ej reskontraförda leverantörsskulder	208 000	18 915
Summa leverantörsskulder	494 320	152 648

Not 20 Skatteskulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skatteskulder	42 351	91 804
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	292 303	0
Debiterad preliminärskatt	-292 303	0
Summa skatteskulder	42 351	91 804

Not 21 Övriga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Skuld för moms	3 196	3 346
Skuld sociala avgifter och skatter	67 301	1 650
Summa övriga skulder	70 497	4 996

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	18 752	14 583
Upplupna driftskostnader	22 563	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	15 875	0
Upplupna elkostnader	36 904	35 260
Upplupna vattenavgifter	36 798	29 929
Upplupna värmekostnader	89 292	89 924
Upplupna kostnader för renhållning	59 185	47 469
Upplupna revisionsarvoden	22 750	22 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	58 125	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 700	334
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	213 277	364 585
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	580 221	604 834

Not 23 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	35 834 000	35 834 000

Not 24 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

Johan Gustafsson

Theo Tsappos

Matts Lundberg

Karin Shamloo Ekblad

Karin Kihlert

Vår revisionsberättelse har lämnats

Kungsbron Borevision

Joakim Mattsson
Extern revisor

Maria Hernandez Ramos
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 finansieras (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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 20,6 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



Verifikat

Transaktion 09222115557544424174

Dokument

231026 ÅR 2024
Huvuddokument
29 sidor
Startades 2025-04-16 14:20:51 CEST (+0200) av Viktor Waldén (VW)
Färdigställt 2025-04-23 09:47:56 CEST (+0200)

Initierare

Viktor Waldén (VW)
Riksbyggen
viktor.walden@riksbyggen.se

Signerare

Henrik Bergqvist (HB)
henrik.l.bergqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Henrik Bergqvist"
Signerade 2025-04-16 15:59:27 CEST (+0200)

Elisabet Remander (ER)
eremander@yahoo.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ELISABET REMANDER"
Signerade 2025-04-16 16:35:06 CEST (+0200)

Johan Gustafsson (JG)
njegustaf@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Gustafsson"
Signerade 2025-04-16 21:38:37 CEST (+0200)

Theo Tsappos (TT)
theo.tsappos@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"THEO TSAPPOS"
Signerade 2025-04-22 10:15:13 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544424174

Matts Lundberg (ML)
mats.gunnar.lundberg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Matts Gunnar Lundberg"
Signerade 2025-04-16 14:41:12 CEST (+0200)

Karin Shamloo Ekblad (KSE)
k_ekblad@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ALMA JUTA ANNA KARIN SHAMLOO EKBLAD"
Signerade 2025-04-16 14:41:20 CEST (+0200)

Karin Kihlert (KK)
karin.kihlert@riksbyggen.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KARIN KIHLERT"
Signerade 2025-04-17 10:23:29 CEST (+0200)

Maria Hernandez Ramos (MHR)
maribell6285@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Maria Isabel Hernandez Ramos"
Signerade 2025-04-22 22:00:58 CEST (+0200)

Joakim Mattsson (JM)
joakim.mattsson@kungsbronborevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Joakim Mattsson"
Signerade 2025-04-23 09:47:56 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557544424174

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

